

LANDSBYGGFONDENS

# Årsberetning 2015



## BERETNING 2015

# Landsbyggefondens bestyrelse

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

Christian Høgsbro, København, formand  
Birte Flæng Møller, København, næstformand  
Bo Jørgensen, Roskilde  
Ulla K. Holm, Skive  
Erling Nielsen, Odense

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

Dorthe Larsen, Brøndby  
Ole Koch Rasmussen, Aarhus

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

Jan Salling Kristensen, København

### **Valgt af Kommunernes Landsforening**

Eske Groes, 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 hjørnesteen 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.

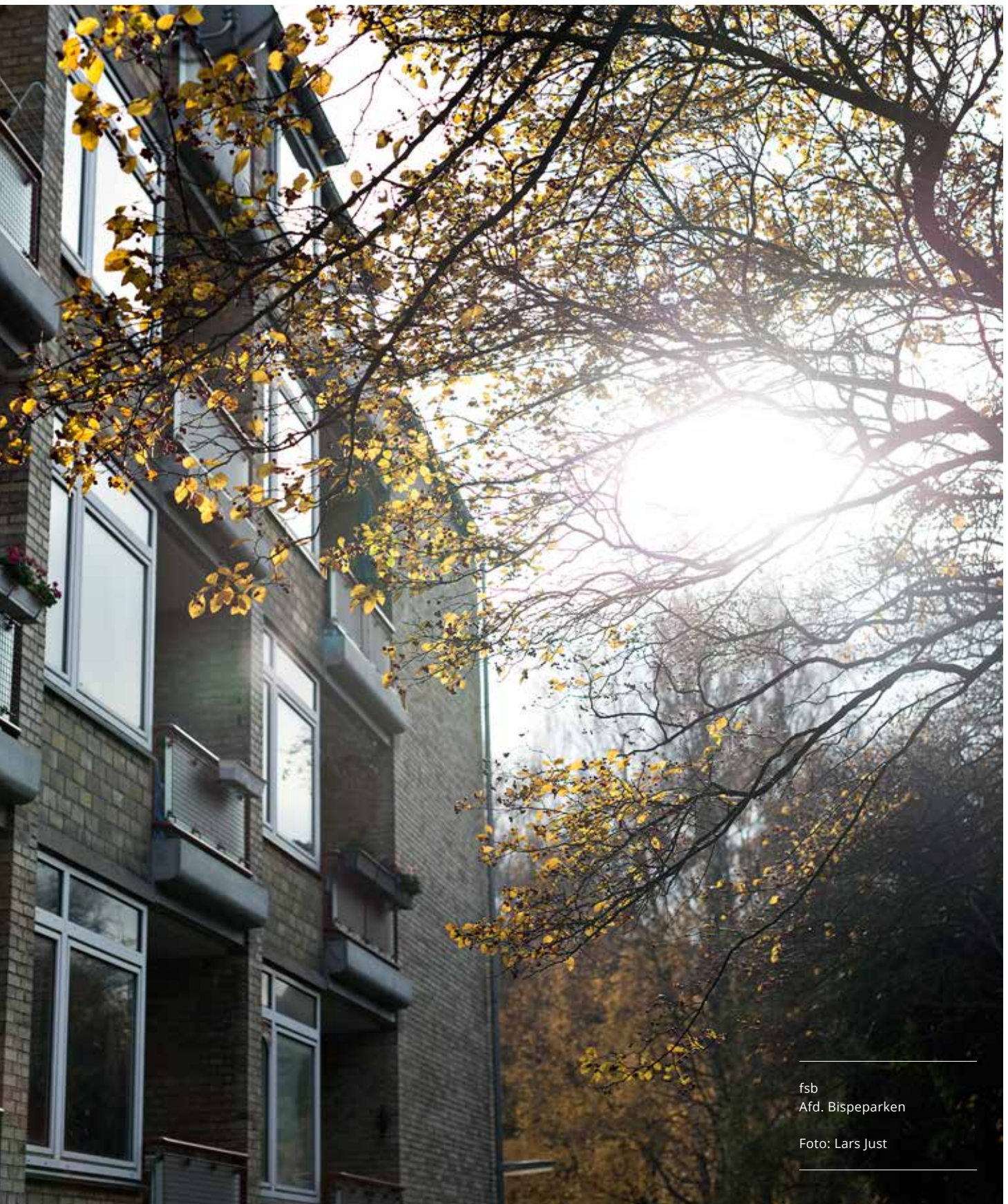
### **Forside foto**

Boligselskabet DANBO, afd. 7 Lærkevej. Foto: DANBO



# Indhold

Årsberetning 2015 .....	1
Virksomheden 2015 .....	5
Nybyggeri .....	12
Pligtmæssige bidrag .....	15
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden .....	17
Tilskud til forbedringsarbejder .....	23
Boligportal/huslejeregister .....	26
Særlig driftsstøtte .....	29
Renoveringsstøtteordningen .....	41
Statistik over udlejning .....	54
Almen Analyse .....	58
Administration .....	63
Bilagssamling .....	67



---

fsb  
Afd. Bispeparken

Foto: Lars Just

---



## VIRKSOMHEDEN

# Virksomheden 2015

→ 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 560.000 almene boliger. Den er nu blevet forsynet med et huslejerregister.

Portalen er de senere år blevet udvidet og fornyet, og i 2015 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 har overtaget administrationen af den individuelle boligstøtte fra kommunerne.

I årets løb er der blevet arbejdet intensivt med at sikre 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 om fondens overtagelse af rentesikringsberegning ved tolagsbelåning, hvor mindst et lån er færdigbetalt. I forbindelse med den beskrevne indbetalingsadministration vil fonden for staten – efter en overgangsperiode – udbetale rentesikring eller opkræve "negativ" rentesikring.

## **Almen Analyse**

### **Regnskabsdatabase, analyser og benchmarking**

Regnskabsindberetningerne er grundlaget for fondens analysevirksomhed, der blandt andet bruges til:

- at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision
- hjælp til budgetlægning
- benchmarking/effektivitetsmålinger
- styringsdialogen i den almene boligsektor

Fonden har i 2015 blandt andet udgivet:

- husleje- og udgiftsstatistik 2015
- statistik om beboerne i den almene boligsektor 2015
- temastatistikker om Udgifter til varme, vand og el i den almene boligsektor 2015, Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne, Udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005–2015, Årlige henlæggelser til vedligeholdelse i den almene boligsektor 2009–2013 og Anvisninger i den almene boligsektor 2014

Fonden har endvidere igangsat en række analyser og temastatistikker samt web-baserede dataplatforme, som forventes offentliggjort i løbet af 2016.

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

I 2015 har Landsbyggefonden lanceret et nyt webbaseret tvillingeværktøj til brug for nøgletalsopslag og benchmarking i den almene boligsektor.



Landsbyggefonden har endvidere udviklet et nyt webbaseret nøgletalskatalog med regnskabsdata til brug for benchmarking og sammenligning af regnskabsnøgletal på henholdsvis boligorganisations- og afdelingsniveau samt med udvalgt kommune.

Endelig har fonden i 2015 udviklet en ny webbaseret 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 2015 har fonden blandt andet arbejdet med opbygning af statistikker om beboersammensætningen i den almene boligsektor, opdatering og videreudvikling af et boligsocialt monitorerings-system og beboerindeks, udvikling af en ny IT-plattform for boligsociale data samt i udviklingen af det nye webbaserede tvillingeværktøj.

### **Almen styringsdialog**

Fonden varetager driftsansvaret for den digitale platform, Almenstyringsdialog.dk, til brug for styringsdialogen mellem de almene boligorganisationer og kommunerne. I 2015 har fonden i samarbejde med ministeriet fortsat indarbejdet en række tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen.

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

Ordningen er transbestemt og indeholder en løbende ansøgningsregistrering. Der prækvalificeres efter besigtigelse af ejendom 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.

### Støtterammer og ansøgningsmasse

Boligaftalen 2014 og dermed ændringen af Almenboligloven afsatte i alt ca. 18 mia. kr. i årene 2015-2020. Der er i 2015 meddelt tilsagn for ca. 4,2 mia. kr. svarende til årets lovbestemte ramme. I årene 2011 - 2015 er der dermed i alt givet skema A-støttetilsagn for ca. 29,7 mia. kr. svarende til periodens maksimumsramme.

Ved udgangen af 2015 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede arbejder for ca. 23 mia. kr. I årene 2016-2020 er der efter boligaftalen 2014 i alt ca. 14 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 med mere i forhold til de aktuelle bygningsreglements krav – 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 med mere.

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 2016 var der 1.568 tomgangsledige boliger, heraf 1.159 beliggende i 33 vanskeligt stillede kommuner. I januar 2014 og 2015 var der henholdsvis 2.376 og 1.948 tomgangsledige boliger beliggende i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner.

### 14 MIA. KR. TIL RÅDIGHED

I årene 2016-2020 er der efter boligaftalen 2014 i alt ca. 14 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens §91.

### ANTALLET AF LEDIGE BOLIGER FALDER



**3.523**  
januar 2013



**3.309**  
januar 2014



**2.685**  
januar 2015



**1.568**  
januar 2016

Udlejningsvanskelighederne har i 2015 været aftagende sammenlignet med tidligere år.





Den økonomiske og 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 til erhverv med videre. 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 skaber i disse år en ekstraordinær høj aktivitet i den særlige driftstøtte. 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 150 mio. kr. pr. år 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 huslejestøtte-midlerne. 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.

### **Evaluerings, videnopsamling, erfa-arbejde og læringsnetværk**

Fonden har i 2015 fortsat støtten til lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" samt evalueringen og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet". Fokus har været udvidet rapportering af målopfyldelsen i de boligsociale projekter – lokalt og centralt.

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 nytte-værdi. 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.

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 2014 påbegyndt en fornyelse af fondens kommunikations- og informationsindsats.

Efter EU-udbud af projektet er arbejdet igangsat. Brugerpanel har været hørt og fondens hjemmeside er omlagt i december 2014. Blandt andet webfilm og et digitalt magasin skal give nemmere tilgængelige informationer om støttede projekter mv. Indsatsen fortsættes i de kommende år.

Landsbyggefonden har taget en række indledende skridt hen mod en markering af fondens 50 års jubilæum i 2017. Generet vil det være afgørende for indsatsen, at det er de fondsstøttede projekter – og ikke fonden selv – der er i fokus.

**Tabel 1. Landsbyggefonden 2015: Pengestrøm**

<b>Udbetalinger (mio.kr.)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Trækningsrettitskud	354	371
Ydelsesstøtte renovering	420	427
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1.239	1.311
Refusion stat nybyggeri	812	968
Udlån nybyggeri	319	577
<b>I alt</b>	<b>3.114</b>	<b>3.654</b>



---

<b>Indbetalinger (mio.kr.)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Pligtmæssige bidrag	855	861
Udamortiserede ydelser mv.	1.790	2.043
Forskelsleje, renter mv.	57	-93
Finansieringsindskud, nybyggeri	319	577
<b>I alt</b>	<b>3.021</b>	<b>3.388</b>

---

*Note: Manko finansieres ved statslån mv.*

## ADMINISTRATION

# Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2010-2015:

### Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Familieboliger	7.161	155	778	1.180	965	1.664	11.903
Ungdomsboliger	3.549	14	529	1.461	1.219	978	7.750
Ældreboliger	1.932	0	240	308	337	580	3.397
<b>I alt</b>	<b>12.642</b>	<b>169</b>	<b>1.547</b>	<b>2.949</b>	<b>2.521</b>	<b>3.222</b>	<b>23.050</b>

### Antal selvejende almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Ungdomsboliger	209	0	42	62	0	0	313
Ældreboliger	3.530	43	399	480	206	447	5.105
<b>I alt</b>	<b>3.739</b>	<b>43</b>	<b>441</b>	<b>542</b>	<b>206</b>	<b>447</b>	<b>5.418</b>

### Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
Med offentlig støtte	94	<sup>1)</sup> 64	<sup>2)</sup> 140	146	94	144	682
Uden offentlig støtte	4	64	88	<sup>3)</sup> 49	18	24	247
<b>I alt</b>	<b>98</b>	<b>128</b>	<b>228</b>	<b>195</b>	<b>112</b>	<b>168</b>	<b>929</b>

1) 56 friplejeboliger overført fra 2012

2) 84 friplejeboliger overført fra 2013

3) 37 friplejeboliger annulleret i 2014

# 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 anskaffessummen 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.

## Låneafvikling

Hjemstedskommunerne har lånt Landsbyggefondens 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 2013, er beregnet endeligt pr. 1. oktober 2015. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år. Det er sket på grundlag af de godkendte anskaffessummer forud for påbegyndelsestidspunktet.

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

## Refusion af 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 2002-2015**

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	133 mio. kr.*
2015	284 mio. kr.*
<b>I alt</b>	<b>10.999 mio. kr.</b>

Anm.: Fra Finansloven 2016

→ [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 2010-2015**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	754	754	775	784	787	793	4.647
<b>I alt</b>	<b>822</b>	<b>822</b>	<b>843</b>	<b>852</b>	<b>855</b>	<b>861</b>	<b>5.055</b>

## 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 61,40 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 27,45 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

### Fritagelser for arealbidrag

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

## Pligtmæssige bidrag i alt

### 2015

De samlede pligtmæssige bidrag i 2015 har andraget ca. 861 mio. kr., hvoraf ca. 516 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 345 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).

### 2016

For 2016 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 876 mio. kr., hvoraf ca. 526 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 350 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).



---

FOB, Kalundborg  
Afd. 8

Foto: Landsbyggefonden

---





## ADMINISTRATION

# Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden

- |   |                      |   |                              |
|---|----------------------|---|------------------------------|
| → | Nyt regulativ i 2013 | → | Indbetaling                  |
| → | Lovgivning           | → | Normalfinansieringsberegning |
| → | Indberetning         | → | Særlige forhold              |

## Nyt regulativ i 2013

Landsbyggefonden vedtog i 2013, som følge af lov om almene boliger, et nyt regulativ 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.
- Landsbyggefonden overtager administration af rentesikring ved tolagsbelåning, når mindst et lån tilknyttet rentesikringssagen er færdigbetalt.

Desuden er der mindre ændringer af mere redaktionel karakter. Ændringen betyder blandt andet, at alle lån i alle afdelinger er indberetningspligtige fra indberetningen i 2014. Indberetningen skal fortsat foretages inden 15. juni hvert år.



---

3B  
Afd. Folehaven

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).



---

Lejerbo, Næstved  
Afd. Præstøvej

Foto: Landsbyggefonden

---

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

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 2015 tilført ca. 62 mio. kr. Tilgangen vil variere i takt med renten og det er derfor vanskelig 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.

Boligorganisationen kan efter at have logget på kontrollere oplysningerne og foretage rettelser/tilføjelser. Det er ikke muligt at overføre data direkte fra egne systemer, men der stilles så vidt muligt realkreditdata og sidste års indberettede data til rådighed i et system, der ligner "selvangivelsen".

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

Statens Administration genberegner i øjeblikket et antal sager for tidligere år.

Når denne omberegning er afsluttet overtager Landsbyggefonden rentesikringsudbetaling og opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2013.

### **Indbetalingsprognose**

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

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

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

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.

## **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 dispositionsfonden, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt denne fritagelse før 20. oktober 1998. Sådanne fritagelser er meddelt i alle landsdispositions-fonds-sager i perioden 1989 - 1998.

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

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.

## 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 landsdispositionsfondens 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, hovedsageligt som følge af frasalg af institutions- og erhvervsarealer samt videreførelse af erhvervsafdelinger i selvstændige afdelinger.



---

Lejerbo, Fredensborg  
Afd. Dannevang

Foto: Landsbyggefondens

---



## 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 2015 udført arbejder for mere end tre kroner.

I 2015 er der ydet tilskud på 486 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.711 mio. kr. De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten for ca. 9,5 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 600 mio. kr. i 2015.

## Sådan virker trækningensretten

### **Andel af pligtmæssige bidrag**

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

### **427-trækningensretskonti**

En andel på 60 % af de pligtmæssige bidrag, svarende til ca. 516 mio. kr. i 2015, er overført til 427-konti. De er her reserveret som en trækningensret for de enkelte boligorganisationer.

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

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

Ved udgangen af 2015 er der meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, på i alt 1.504 mio. kr.

### **Det står der på kontoen**

Ved udgangen af 2015 står der 1.767 mio. kr. på de 427 trækingsretskonti, 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 2015 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 anskaffessum og tilskud udeladt af beregningen.

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2015 meddelt tilsagn til 15 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, at boligorganisationer først indsender ansøgninger, når projekterne er konkret udformet.

### **Forhøjelse af oprindeligt tilskud**

I 2013 godkendte ministeriet et nyt regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Regulativet har gjort det muligt for boligorganisationerne at ansøge om en forhøjelse af oprindeligt 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 en ny selvbetjeningsløsning på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk) er det nu muligt at udfylde ansøgningskemaet og indsende det digitalt efter signering med NemID. Løsningen har integration til Landbyggefondens interne sagssystemer. I en overgangsperiode vil det fortsat være muligt at indsende papirudgaven af ansøgningskemaet. Indsendelse af papirudgaven forventes lukket ned i løbet af 2016.

**Tabel 5. Bevægelserne i trækningensretsmidlerne i perioden 2010-2015, mio. kr.**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tilsvar (bogført saldo), primo	2.344	2.398	2.527	2.699	2.938	3.096
Trækningensret overført	493	493	506	511	513	516
Tilskrevne renter	39	48	32	26	0	30
<b>I alt</b>	<b>2.876</b>	<b>2.939</b>	<b>3.065</b>	<b>3.236</b>	<b>3.451</b>	<b>3.642</b>
Udbetalt tilskud	-478	-412	-366	-298	-355	-371
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	2.398	2.527	2.699	2.938	3.096	3.271
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	-859	-831	-912	-1.065	-1.320	-1.504
Ikke disponeret saldo	1.539	1.696	1.787	1.873	1.776	1.767

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

**Tabel 6. Udviklingen i trækningensrettens anvendelse i årene 2010-2015**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt i mio. kr.	1.708	1.403	1.507	1.556	1.680	1.711	9.565
Tilskud i mio. kr.	399	386	346	415	493	486	2.525
Tilskud i % af anskaffelsessum i alt	23	28	23	27	29	28	26

## ADMINISTRATION

# Boligportal/huslejeregister

→ [DanmarkBolig.dk](#)

→ [Søgemuligheder på DanmarkBolig.dk](#)

→ [Sådan fungerer DanmarkBolig.dk](#)

→ [Samarbejdet med private boligportaler](#)

Efter reglerne i Almenboligloven har Landsbyggefonden etableret en boligportal.

Som en udbygning hertil, er 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. 560.000 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.

2. generation af DanmarkBolig.dk blev tilgængelig i begyndelsen af juni 2015. Den nye generation af søgeportalen rummer et re-design – dels i form af forbedret visuelt udtryk, dels i form af et øget fokus på mangfoldigheden i den almene sektors boliger.

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

## Sådan fungerer DanmarkBolig.dk

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 den nye søgeportal 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.

The screenshot shows the search interface for DanmarkBolig.dk. It features a map of Denmark on the left, a search bar in the center, and a results summary on the right. The results summary displays '567.595 boliger i alt' and '1.390 ledige boliger'. The search filters include 'Vælg boligtype' (Family, Student, Rental, Employee), 'Vælg pris & størrelse' (Price, Area, Rooms), and 'Søg bolig her'.

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

## 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.

### **Lancering af 2. generation af søgeportalen DanmarkBolig.dk**

I forbindelse med præsentationen af 2. generation af DanmarkBolig.dk blev der udformet en generel lanceringsstrategi, 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. Endvidere vil Landsbyggefonden også selv opsøge relevante boligtilbud til publicering på Facebook-siden.

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

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

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**

Landsbyggefonden har i 2015 taget store skridt på dette område – både for boligorganisationerne og for brugerne.

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

Indberetningen til ledige boliger, der ligeledes bygger på oplysninger fra huslejeregistret, er omlagt til en enklere indberetning, opbygning og udsendelse. Oplysningerne fra portalen [handicapbolig.dk](http://handicapbolig.dk) er blevet integreret, og der skal ikke længere indberettes hertil – indberetningerne skal ske til Boligportal/huslejeregister.

I 2016 lanceres en version af DanmarkBolig.dk, som indeholder de væsentligste funktioner fra den nuværende søgeportal, samtidigt med at visningen på tablets og smartphones forbedres.



## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

# Særlig driftsstøtte

- [Om særlig driftsstøtte](#)
- [Reglerne for kapitaltilførsel](#)
- [Sådan er sagsbehandlingen](#)
- [Følg sagsbehandlingen](#)
- [Rammer for den boligsociale indsats 2015-2018](#)
- [Huslejestøtte](#)
- [Bevillingsstatus for boligsocial indsats 2011 - 2014](#)

## Om Særlig driftsstøtte

Landsbyggefonden kan yde forskellige former for særlig driftsstøtte:

- 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 landsdispositionsfonden jævnfør § 92, § 94, § 96 og § 97 i Almenboligloven.

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

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

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfonden 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.

FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL



Driftsstøtten har ikke økonomiske muligheder for generelt at nedsætte huslejeniveauet i ansøgende afdelinger. Der søges en balance mellem omkostningslejen – efter evt. renovering – og den gældende årgangsløje for tilsvarende alment byggeri.

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

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

## Sådan er sagsbehandlingen

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2015 467 afdelinger med 70.754 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 2010-2015 i mio. kr.**

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>i alt</b>
Indbetalte bidrag	329	329	337	341	342	344	2.022
Rentetilskrivning	4	6	2	0	0	0	12
Andel af overskud m.m.	13	35	20	0	0	0	68
Udamortiserede lån m.m.	873	1.191	1.348	1.509	1.795	2.043	8.759
<b>Samlet tilgang</b>	<b>1.219</b>	<b>1.561</b>	<b>1.707</b>	<b>1.850</b>	<b>2.137</b>	<b>2.387</b>	<b>10.861</b>
Kapitaltilførelse mv., netto	407	612	619	847	721	1.201	4.407
Beboerrådgivere, tilskud	-1	0	0	0	0	0	-1
Ydelsesstøtte renovering	361	338	314	347	420	419	2.199
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	447	560	550	514	816	968	3.855
Huslejesikring/ -bidrag mv., netto	612	636	688	605	598	618	3.757
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-643	-775	-569	-514	-4	-968	-3.473
<b>Samlet afgang</b>	<b>1.183</b>	<b>1.371</b>	<b>1.602</b>	<b>1.799</b>	<b>2.551</b>	<b>2.238</b>	<b>10.744</b>

Periodens primobeholdning (1.1.2010)	-263
Tillagt bidrag og renter m.m.	10.793
Andel af overskud 2010-2015	68
	<b>10.598</b>
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/ -bidrag mv.	14.217
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	-3.473
<b>Saldo ultimo (31.12.2015)</b>	<b>-146</b>

Anm. Efter bestemmelse i almenboligloven forventes det med de aktuelle forudsætninger, at der optages statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter frem til 2019. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindtægter inden udgangen af 2028.

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 og tilgangen af flygtninge mv. skaber fornyet efterspørgsel efter mindre og billige boliger. Staten har bl.a. derfor i 2015 været forbeholden over for at godkende nedrivninger.

### 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 har udsendt nyt regulativ og vejledning på det boligsociale område, der betyder, at der er nye regler for bevillinger til boligsocialt arbejde, som gives i perioden 2015 - 2018.

Lovændringer (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 en boligsocial indsats i udsatte almene boligområder, hvoraf op til halvdelen kan anvendes til huslejenedsættelser.

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 finde sig inden for:

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

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

### Bevillingsprocedure

Den tidligere bevillingsprocedure med løbende ansøgninger og en prækvalifikationsfase er fastholdt. En prækvalifikationsansøgning skal 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
- 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 arbejdsmarkedstilknøytning, 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 afdelingens/områdets problemstillinger og muligheder, herunder ikke mindst de organisatoriske forhold, der ligger til grund for gennemførelsen af den påtænkte indsats.



---

Boligsociale aktiviteter.

Foto: Kristian Brasen

---

De sager, der på denne baggrund bliver prækvalificeret, skal herefter udarbejde en helhedsplan i dialog med de relevante lokale parter og under faglig vejledning fra Landsbyggefonden. Det tager typisk ca. 8-14 måneder at udarbejde en helhedsplan fra fremsendelse af ansøgning til endeligt tilsagn. Forløbet skal munde ud i en velbeskrevet helhedsorienteret løsning af boligafdelingens 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 indsætterne 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.

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 indsætser med henblik på at skabe mulighed for systematiske vidensproduktion og benchmarking på tværs af de enkelte indsætser 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.

## Huslejestøtte

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

Alle boligsociale ansøgninger behandles automatisk også som ansøgninger om huslejestøtte. En ansøgning om støtte til en boligsocial indsats (boligsociale aktiviteter og huslejestøtte) falder i 2 faser:

- Først indgives en ansøgning med henblik på at blive prækvalificeret. En ansøgning indeholder en kortfattet beskrivelse af afdelingen/boligområdet, et udfyldt ansøgningsskema for hver ansøgende afdeling og et foreløbigt budgetforslag.
- Ansøgninger, der på baggrund af fondens sagsbehandling prækvalificeres, skal udarbejde en helhedsplan.

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



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



---

Børn og voksne.

Foto: Lars Just

---

## Bevillingsstatus for boligsocial indsats 2011 – 2014

### **Boligsociale indsatser/aktiviteter**

Landsbyggefonden afsluttede ved udgangen af 2015 tildelingen af midler inden for 2011-14 midlerne til boligsocial indsats (aktiviteter). Der var i alt tale om en økonomisk ramme på 903,37 mio. kr. over 4 år inkl. indeksering. Fonden modtog i denne periode i alt 115 ansøgninger om støtte til boligsociale indsatser, hvoraf 26 fik afslag, og 89 sager fik tilsagn svarende til et samlet beløb på i alt 858,9 mio. kr. Yderligere 3,83 mio. kr. er afsat til kommende barselsrefusioner (tilskud til dækning af merudgifter ifm. barsel). Herudover blev der inden for de afsatte midler til boligsociale indsatser afholdt udgifter til Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) (se i bilaget) svarende til i alt 20 mio. kr. og til Boligsocialnet, BL 2,97 mio. kr. og Boligsocialnet KL 2,97 mio. kr. (se i bilaget). Yderligere 0,64 mio. kr. gik til udarbejdelsen af den digitale vejledning "Helhedsplanens ABC", og endeligt blev der anvendt 14,06 mio. kr. til den landsdækkende evaluering af de boligsociale indsatser inden for 2011-14 midlerne.

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

**Tabel 8. Støtte til boligsocial indsats fra fondens 2011-2014 midler**

<b>Ansøgninger i alt</b>	115
<b>Tilsagn</b>	89
<b>Afslag</b>	26
<b>Samlede tilsagnsbeløb</b>	858,9 mio. kr.

**Tabel 9. Støtte til boligsocial indsats fra fondens 2011-2014 midler fordelt på regioner**

Område	Ansøgninger		Tilsagn i t. kr.		
	Antal	Afslag (1)	Antal	Samlet beløb	Andel i %
København og Frederiksberg	23	6	17	198.408	23,1
Øvrige Region Hovedstaden	25	9	16	150.127	17,5
Region Sjælland	15	1	14	117.784	13,7
Odense	7	0	7	44.110	5,1
Øvrige Region Syddanmark	15	2	13	126.365	14,7
Aarhus	10	2	8	89.889	10,5
Øvrige Region Midtjylland	11	2	9	87.753	10,2
Ålborg	5	2	3	31.304	3,7
Øvrige Region Nordjylland	4	2	2	13.163	1,5
<b>I alt</b>	<b>115</b>	<b>26</b>	<b>89</b>	<b>858.903</b>	<b>100,0</b>

#### **Huslejestøtte 2011 – 2014**

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 894 boligafdelinger. Ved årets udgang er i alt 108 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, mens 369 har fået afslag. Der er meddelt støttetilsagn vedrørende 94 afdelinger.

**Tabel 10. Huslejestøtte 2011-2014 fordeling på regioner**

		Hoved- staden	Sjælland	Syd- danmark	Midt- jylland	Nord- jylland	i alt
<b>Ansøgninger</b>	Antal	352	94	200	184	64	<b>894</b>
	Afslag	167	41	73	64	24	<b>369</b>
	Under sagsbehandling	138	39	106	104	30	<b>417</b>
<b>Prækvalificeret</b>	Antal	47	14	21	16	10	<b>108</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	95,9	16,1	33,2	34,1	22,8	<b>202,1</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	72,0	12,1	24,9	25,6	17,1	<b>151,7</b>
	Andel i procent	48%	8%	16%	17%	11%	<b>100%</b>
<b>Tilsagn</b>	Antal	43	12	15	6	8	<b>94</b>
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	82,5	14,4	26,0	34,1	22,3	<b>179,3</b>
	Andel LBF (mio. kr.)	61,9	10,8	19,5	25,6	16,7	<b>134,5</b>
	Kapitaliseret værdi – andel LBF (mio. kr.)	395,9	79,6	148,2	162,7	116,7	<b>903,1</b>

### Landsdækkende evaluering af 2011 - 2014 midlerne

Den landsdækkede evaluering af Landsbyggefondens 2011 – 2014 midler varetages af et konsortium bestående af SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management Consulting A/S, med Professionshøjskolen Metropol som underleverandør. Evalueringen blev igangsat i august 2014 og 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 aktiviteter's effekter og resultater samt, hvilke arbejds-metoder, 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
- Huslejenedsættelser

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

I forbindelse med evalueringsarbejdet udarbejder konsortiet også en række forskningsoversigter med international forskning, der viser effekter af indsatser i udsatte boligområder inden for de fire ovenstående temaer. Den første forskningsoversigt udkom i slutningen af 2015 og er en oversigt over internationale studier, der har vist positive effekter af en række kriminalpræventive indsatser i udsatte boligområder.





## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

# Renoveringsstøtteordningen

- Om renoveringsstøtteordningen
- Anvendelse af renoveringsstøtteordningen
- Tilsagnsgivningen
- Variable beboerbetalinger
- 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:

- Ekstraordinær 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.

### 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 Landsbyggefondens, at boligorganisationen yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital – eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationen på vilkår mv., som det eksempelvis kendes i fondens renoveringsstøtteordning.

Der er fortsat en vis kødannelse for at få tilsagn, men det skal her bemærkes, at støtteordningen også administreres ud fra et trangsprincip. 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 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.



---

Hasseris Boligselskab  
Afd. Grønnegården

Foto: Landsbyggefonden

---

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

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

Boligmarkedet uden for de større byer er fortsat præget af afmatning og befolkningens vandring fra landdistrikter til byerne, selvom en vis vending i udviklingen synes på vej bl.a. på grund af de stigende boligpriser i storbyområderne. Denne udvikling berører boligafdelinger i alle landsdele, hvor afdelingerne mærker udlejningsvanskeligheder og decideret tomgang af boliger. Den økonomiske konsekvens for en afdeling og for boligorganisationen kan hurtigt føre til en økonomisk uholdbar situation.



I de større byer er efterspørgslen på mindre boliger med en god boligkvalitet stigende, hvilket fører til ønsker om færre sammenlægninger og mere vægtning af modernisering af eksisterende mindre boliger med funktionelle baderum og køkkener.

### **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**

### **Ekstraordinære opretningsarbejder**

Opretningsarbejder er typisk skader i bygningers konstruktioner, opstået på grund af svigt i projektering eller 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. Endvidere er de indre strukturelle problemer med små boliger og små rum i 40 – 50'ere byggeriet en væsentlig problemstilling for en afdelings konkurrenceevne.

### **Fremtidssikring**

Særlig boligsegmentet 1945-1959 har behov for fremtidssikring. Hovedformålet er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger. 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 2015 støttede Landsbyggefonden 43 sager med etablering af i alt ca. 1.938 tilgængelige boliger. Etablering af tilgængelige boliger i den almene sektor er et væsentligt element i en afdelings fremtidssikring og ikke mindst en konkurrenceparameter, som kan styrke afdelingens udlejningssituation.

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

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

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

### **Ældreboliger**

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



fsb  
Afd. Sundparken

Foto: fsb

### **Reduktion af boligantal**

Der er i 2015 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 607 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2012, 2013 og 2014 var henholdsvis 806, 671 og 214.

Specielt i afdelinger beliggende i områder med afvandring og i de særligt udsatte boligafdelinger kan det være relevant i helhedsplanen nøje at analysere om en reduktion er relevant. 356 andre reduktioner sker i forbindelse med fremtidssikring af en boligafdeling 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.

### **Infrastrukturændringer**

Landsbyggefonden kan i perioden 2011-2016 give tilsagn om støtte til infrastrukturændringer i almene afdelinger. I 2015 har Landsbyggefonden ansøgt Udlændinge-

Integrations- og Boligministeriet om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 160 mio. kr. til infrastrukturændringer.

Den årlige ramme hertil er på 150 mio. kr., og støtten ydes i form af tilskud. For at kunne opnå støtte skal der foreligge en godkendt helhedsplan med blandt andet en analyse af, hvordan sammenhængen mellem afdelingen og den omgivende by sikres, og afdelingen skal opfylde betingelserne for at være et særligt udsat boligområde, jf. § 61 a i Almenboligloven.

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

### **Bygningsstabilitet**

Bygningernes stabilitet før og efter renoveringen har normalt fornøden bevågenhed, medens de midlertidige konstruktioners stabilitet ikke altid varetages tilstrækkeligt. Blandt andet ved nedtagning af formure og etagedæk fordres særlig opmærksomhed på bygningernes midlertidige stabilitet under renoveringens 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 den udeluft, de ventileres af, når den relative luftfugtighed i vinterhalvåret er høj. Pladerne kan



---

Vand fra MGO plader.

Foto: Bunch Bygningsskolen

---

være så opfugtede, at de afgiver vand, der ledes videre ind i boligen, ligesom det træværk, der er i kontakt med de opfugtede plader, formentlig nedbrydes på sigt af råd og svamp mv. Endelig er magnesiumoxid et salt, hvilket betyder, at søm, skruer, beslag, profiler mv. af ikke-rustfrit metal, nedbrydes af korrosion.

Omfanget af anvendelse af MgO-plader, som vil skulle oprettes under LBF-renoveringsstøtteordningens område, er i det væsentligste registreret, og der er skønnet en byggeskadeopretnings udgift hertil på ca. 370 mio. kr. (uden for nybyggeriet samt Byggeskedefondens dækningsområde).

### **Totaløkonomi**

Totaløkonomi-programmet søges bl. a. videreudviklet som et værktøj til overvejelserne om nedrivning/nybyggeri sammenholdt med udgiften til at renovere i det omfang nedrivning vil kunne godkendes.



---

Infrastruktur i Ishøj.

Foto: Lars Just

---

Beregningen omhandler udgifter til renovering kontra nedrivning/nybyggeri suppleret med udgifter til drift og vedligeholdelse i de 2 situationer. Der modregnes desuden forudsatte henlæggelser ved renovering. Resultatet opgøres som årsomkostninger for de to forskellige situationer, hvor forudsætningen er at antal m<sup>2</sup> er ens og at de forudsatte henlæggelser er til stede.

I 2015 er der også arbejdet med hvordan finansiering af nybyggeri og renovering samt indfrielse af lån i en nedrevet afdeling påvirker totaløkonomien for de 2 scenarier. Der er nedsat en følgegruppe med deltagelse fra bl.a. 7 boligorganisationer.



## Vejledninger

Der er udviklet en række værktøjer og vejledninger for proces og gennemførelse af renoveringsstøttesager og fremtidssikring af almene afdelinger. Vejledningerne er udviklet og ajourført i et samarbejde imellem kommuner, boligorganisationer, Landsbyggefonden og AlmenNet, og materialet ligger gratis til rådighed og inspiration for interesserede på AlmenNets hjemmeside.

→ [LÆS MERE OM ALMENNET I BILAGET](#)

## Tilsagnsgivningen

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 84 Skema A-tilsagn, udgjorde i 2015 ca. 4.200.000 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. Tilsagn i 2015 til de 84 sager vedrører ca. 13.905 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 2015 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling 1. fulde år på 3,4 % af hovedstol. Eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. Der er for hver sag udarbejdet særskilt variabel beboerbetaling – jf. de udsendte regler og takster herfor.

## Sagsgangen

Ved udgangen af året var der i alt 599 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2015 var der en tilgang på 84 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der har været afholdt besigtigelse i 451 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 2015 meddelt dispensation i 12 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 foråret 2015 i alt 3 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, bygherrerådgivere, ansatte i kommuner samt andre involverede. Møder blev afholdt i Vejle og København og havde ca. 150 deltagere. Der har i 2013-14 været afholdt 8 møder med deltagelse af i alt 380 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 samt anvendelse af IT-systemet Driftstøtte.lbf.dk, hvor alle ansøgninger oprettes digitalt. I foråret 2016 forventes afholdt to nye informationsmøder primært for nyansatte i målgruppen.

## Variabel beboerbetalning

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

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan stadig 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 Landsbyggefonden yde støtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet. Dermed kan den variable beboerbetalning medvirke til at gennemføre nødvendige fornyelser af boligmassen og moderniseringer af boligkvaliteten. Beboerbetalingen vedrørende tilgængelighed, miljøforbedringer og ombygning/sammenlægning er således sat lavere, p.t. 1,8 % af anskaffelsessummen det første år. De dyrere arbejder jf. ovenfor bidrager til at opnå det krævede gennemsnit på 3,4 % ekskl. gebyr i tilsagnsåret.

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.



## Refinansiering

Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på området. Refinansieringerne sker nu løbende over året og der omlægges en andel af de støttede realkreditlån fra 1 årig og 3 årig rentetilpasning til 5 årig rentetilpasning samt fastforrentede lån. Fra 1. januar 2015 anvendes ved ny belåning (førstegangsbelaening) fastforrentede lån.

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 videreovertages til Landsbyggefonden på grundlag af opkrævning fra fonden og indgår i Landsdispositionsfondens.

→ [LÆS MERE OM RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG ENERGIBESPARELSER I BILAGET](#)

## 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.



Humlebæk Boligselskab  
Afd. Enebærhaven

Foto: Landsbyggefonden

### 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 opført i forskellige perioder og således med meget forskellig fremtræden. Fælles er imidlertid ofte arkitektoniske kvaliteter, der bør udpeges og bevares ved større renoveringer.



---

Lejerbo, Rudersdal  
Afd Bistruplund

Foto: Landsbyggefonden

---

### Muret byggeri

I bygningsmassen findes også mange murede bebyggelser med væsentlige arkitektoniske kvaliteter. Disse kvaliteter, og eventuelle kulturhistoriske værdier, gør bebyggelserne bevaringsværdige. Større renoveringer af bygningernes klimaskærm skal foretages med omtanke, så denne bevaringsværdi ikke forringes. Nye materialer og nye 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 og udvendig fremtræden med 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 en dialog om disse forhold med henblik på at stimulere til valg af enkle løsninger af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet.

## **Kortlægning af almene boliger**

Slots- og Kulturstyrelsen og Landsbyggefonden er ved at afslutte en kortlægning af den almene boligsektors kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. 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.

Projektet peger, i forlængelse af ovennævnte, også på bebyggelsernes rammer for udvikling. Boligorganisationer, Arkitektskolen i Aarhus og JJW arkitekter deltager i projektet.

### **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, fundet det relevant



---

Bomiva  
Afd. Vestervang

Foto: Landsbyggefonden

---

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. Endelig vil Slots- og Kulturstyrelsens og Landsbyggefondens samarbejde om kortlægningen og manualen blive afsluttet med en formidling af arbejdet og resultaterne.

### **Bellahøj-bebyggelsens relation til den aktuelle kortlægning**

Indstillingen i 2013 af Bellahøj-bebyggelsen i København til fredning 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 uregisteret 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 som for eksempel inde i facadepartier og i installations-skakte åbnes og registreres. Også skjulte fuger mellem væg og dækskonstruktion kan indeholde PCB mv.

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 2015, skema A**

	<b>Tilsagn t. kr.</b>
Opretning	1.808.596
Miljøforbedring	365.348
Ombygning lejligheder/sammenlægning	1.084.768
Tilgængelighed	941.287
<b>I alt</b>	<b>4.200.000</b>

**Tabel 12. Renoveringsstøttesager - Ansøgningsmasse**

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	537	205.785	6.853	1.981.963	7.390	2.187.748	
1945-1959	3.355	1.278.723	20.741	6.430.480	24.096	7.709.203	
1960-1974	3.562	1.007.830	26.826	7.231.702	30.388	8.239.532	
1975-	11.430	1.861.906	11.402	2.391.503	22.832	4.253.409	
Energi	-	-	-	-	-	350.000	
<b>I alt</b>	<b>18.884</b>	<b>4.354.244</b>	<b>65.822</b>	<b>18.035.648</b>	<b>84.706</b>	<b>22.739.893</b>	

## ALMEN ANALYSE

# Statistik over udlejning

- Ledige boliger
- Overblik over antallet af ledige boliger
- Ny webbaseret ledighedsstatistik
- Anvendelse af oplysningerne
- Særlige opgørelser vedrørende driftsstøtteafdelinger og udlejningssituation

## 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 udarbejdes på grundlag af boligorganisationernes indberetninger til fonden, - fra efteråret 2015 med data fra boligportalen/huslejeregistret. Informationerne om ledige boliger kan løbende findes på fondens hjemmeside.

## Ny webbaseret ledighedsstatistik

Landsbyggefonden har i 2015 udviklet en ny webbaseret ledighedsstatistik, som 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. Den webbaserede ledighedsstatistik vil fra januar 2016 erstatte de månedligt udsendte opgørelser over ledige boliger.

## Anvendelse af oplysningerne

Det er overladt til den enkelte kommunalbestyrelse at foretage beregningen af det samlede antal ledige almene boliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Den eventuelle ledighed af almene boliger indgår som en del af kommunalbestyrelsens opgørelse af ledigheden. Besvarelserne fra den enkelte boligorganisation bidrager således til kommunalbestyrelsens samlede opgørelse.

Fondens anmodning om disse oplysninger sker under henvisning til Lov om almene

boliger mv. § 167, hvorefter boligorganisationen på forlangende skal give fonden alle nødvendige oplysninger om boligorganisationen og dens afdelingers økonomiske forhold. Oplysningerne er genstand for de gældende forvaltningsmæssige regler.

## Særlige opgørelser vedrørende drifts- støtteafdelinger og udlejningssituation

Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger, der tidligere har været støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositionsfonden. Oplysningerne om udlejningssituationen indgår også i disse rapporter. I forbindelse med afviklingen af den særlige indberetning af ledige boliger ophører denne kvartalsrapportering med udgangen af 2015. I tilknytning hertil har fonden udgivet en temastatistik om udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005-2015.

### Antallet af ledige boliger

Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2015 blev opgjort til 1.456, hvilket svarer til 2,6 promille af det samlede antal almene boliger. Af de ledige boliger lå 1.102 i 32 regionalt vanskeligt stillede kommuner.



---

Nakskov Almene  
Boligselskab  
Afd. Søhusene

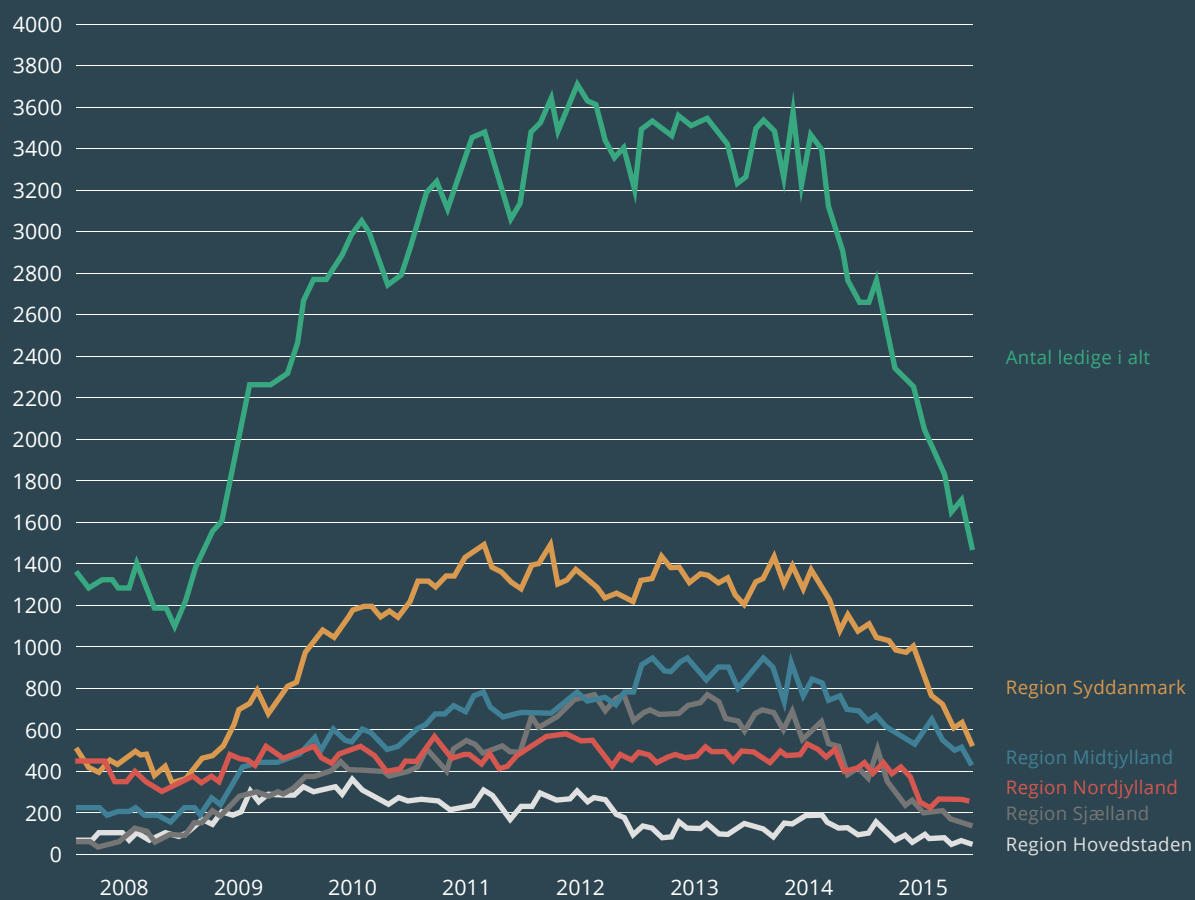
Foto: Landsbyggefonden

---

### Ledigheden er faldet i forhold til 1. december 2014.

De største andele af ledige boliger findes i Region Nordjylland og Region Syddanmark, hvor henholdsvis 273 og 564 boliger var ledige 1. december 2015. Det svarer til en andel på henholdsvis 5,2 og 4,8 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

**GRAF 1: SAMLET ANTAL LEDIGE BOLIGER I ALMENT BYGGERI I PERIODEN 2008-2015, FORDELT GEOGRAFISK**







**Tabel 13. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2015**

	<b>Boliger i alt</b>	<b>Ledige boliger</b>	<b>Ledighed i promille</b>
2000-	49.273	100	2,0
1990-99	62.126	149	2,4
Før 1990	457.530	1.207	2,6
<b>Regioner</b>			
Hovedstaden	208.546	37	0,2
Sjælland	73.986	137	1,9
Syddanmark	117.433	564	4,8
Midtjylland	115.963	445	3,8
Nordjylland	53.001	273	5,2
<b>Boligtype</b>			
Familie	495.109	1.206	2,4
Ældre	41.034	40	1,0
Ungdom	32.786	210	6,4
<b>Byggeriets type</b>			
Etage	371.347	1.012	2,7
Tæt/lavt	193.968	444	2,3
Blandet	3.614	0	0,0
Alle	568.929	1.456	2,6

## 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 2015 haft 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 endvidere udviklet en række webbaserede løsninger, herunder tvillingeværktøj, nøgletalskatalog og ledighedsstatistik til brug for effektivitetsmålning, benchmarking og sammenligninger mv.



Fredensborg Boligselskab  
Afd. Niverødgården

Foto: Landsbyggefonden



Almen Analyse bruges til at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision, levere nøgletal til sammenligninger 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 2015 har beregnings- og kontrolarbejdet bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, frikøb af de såkaldte tilbagekøbsdeklarationer og genberegninger af rentesikrings-sager med udløbne rentetilpasningslån.

## 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. Indberetningen sker via et webbaseret regnskabsindberetningssystem, der løbende videreudvikles og optimeres. I 2015 påbegyndtes udviklingen af en ny forbedret version af indberetningssystemet, der lanceres primo 2016.

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

### Regnskabs gennemgang og garantiordning

De indberettede regnskaber gennemgås af Almen Analyse efter overordnede kriterier. Et vigtigt formål med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning for afdelingsmidler. Et andet formål er at undersøge, om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemer med henblik på evt. 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.

→ [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.

### 197 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE

Ved udgangen af 2015 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 200 selvejende institutioner. 197 af dem er blevet godkendt af kommunen.

### **Statistikker, analyser og temaundersøgelser**

Landsbyggefonden udarbejder statistikker, analyser og nøgletal, der kan være en hjælp i budgetlægningen, og som kan bruges til at udbygge referencerammen for forvaltningsrevision og effektivitetsmålinger 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 Huslejerregisteret samt fra Danmarks Statistik.

Fonden har i 2015 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, udgifter til vand, varme og el, udlejningssituationen, omfanget af den almene boligsektor i kommunerne, årlige henlæggelser til vedligeholdelse og anvisninger i den almene boligsektor.

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

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

Landsbyggefonden har i 2015 udviklet nye IT-værktøjer til brug for arbejdet med forvaltningsrevision, 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.

I 2015 blev et nyt webbaseret tvillingeværktøj lanceret. Tvillingeværktøjet giver mulighed for en hurtig og nem benchmarking af f.eks. regnskabsnøgletal for en given boligorganisation/afdeling og sammenlignelige "tvillinger". Sammenligningsgrundlaget tager udgangspunkt i udvalgte stamdata og socioøkonomiske data. De socioøkonomiske data omfatter etnicitet, uddannelse, indkomst og arbejdsmarkedstilknytning

Fonden har endvidere lanceret et nyt nøgletalskatalog med regnskabsdata. Nøgletalskataloget er en integreret del af fondens eksisterende regnskabsdatabase. Nøgletalskataloget giver mulighed for at hente forudberegnete nøgletalstabeller og statistikker på hhv. boligorganisations- og afdelingsniveau. Samtidig er der mulighed for at foretage benchmarking med udvalgt kommune og boligorganisation eller afdeling.

Der er en nær kobling mellem tvillingeværktøjet og regnskabsdatabasen, da tvillingernes regnskabsnøgletal hentes fra regnskabsdatabasen, og tvillingeværktøjet endvidere giver mulighed for at søge efter yderligere regnskabsdata i regnskabsdatabasen.



---

Tvillingeværktøjet – i en mødesituation.

Foto: Lars Just

---

Endelig er der lanceret en ny webbaseret ledighedsstatistik, som indeholder en 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.

IT-værktøjerne er blevet præsenteret og anvendt af fonden i forskellige sammenhænge, og anvendes i stor udstrækning af boligorganisationer, kommuner, revisorer og andre. Fonden har derfor påbegyndt en videreudvikling af blandt andet tvillingeværktøjet med fortsat fokus på kombinationen af stamdata, socioøkonomiske data samt regnskabsdata.

## Styringsdialog og dokumentationspakker

### **Almenstyringsdialog.dk.**

Almen Analyse har også i 2015 indarbejdet tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen almenstyringsdialog.dk efter nærmere aftale med ministeriet.

Til brug for ministeriets 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 2015 blev der igangsat 12 nye undersøgelser via naboskabet.dk. Antallet af nye undersøgelser har været faldende i de senere år, og i 2015 har fonden ikke bevilget tilskud til konsulentbistand til gennemførelse af konkrete undersøgelser.



---

Boligselskabet AKB, Rødovre  
Afd. Ved Milestedet

Foto: Landsbyggefonden

---



## 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 2015 udgør totalt set -5 mio. kr. Der er foretaget kursnedskrivning på alle porteføljer ultimo 2015.

I perioden 1988 - 2015 har afkastet på obligationsbeholdningen samlet ligget over pengemarkedsrenten.

På grund af den lave bankindsudsrente er der i 2012 oprettet to 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 stamdata registreringerne. 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 selvbetjeningsløsninger stamdata/boligregistrering. De systemer, der trækker data fra fondes stamdata, rettes afledt heraf.

Landsbyggefonden har omlagt og udbygget stamdataregistreringerne, blandt andet fordi der er kommet flere databaseudbygninger.



---

Lejerbo, Glostrup  
Afd. Glostrupparken

Foto: Landsbyggefonden

---

## Digital tinglysning

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

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

## Salg af almene boliger

Folketinget vedtog i 2011 en ny salgsordning for almene familieboliger. Ordningen bygger på erfaringerne fra hidtidige salgsordninger om 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.

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 ORDNINGER OG SALG I PROBLEMRAMTE AFDELINGER I BILAGET**



# Bilagssamling

Nybyggeri .....	68
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden (udamortiserede lån) .....	82
Boligportal/huslejerregistret .....	84
Særlig driftsstøtte .....	86
Renoveringsstøtteordningen .....	96
Almen Analyse .....	99
Administration .....	103
Organisation .....	105
Ordforklaringer .....	109



## BILAG

# Nybyggeri

- Familieboliger
- Ungdomsboliger
- Ældreboliger
- Selvejende almene ældre/  
ungdomsboliginstitutioner
- Kommuners og regioners byggeri af  
ældreboliger og ungdomsboliger

## Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

### Familieboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til familieboliger i 2015 end i 2014.

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

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



Model af nybyggeri.

Foto: Lars Just



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

Antal boliger med tilsagn før 2015 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 14. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2010-2015**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Familieboliger	6.888	155	778	997	788	1.654
Forsøgsbyggeri	<sup>1)</sup> 273	0	0	<sup>2)</sup> 183	<sup>3)</sup> 177	<sup>4)</sup> 10
I alt	<b>7.161</b>	<b>155</b>	<b>778</b>	<b>1.180</b>	<b>965</b>	<b>1.664</b>

1) \$144 på 273 familieboliger

2) \$144 på 183 familieboliger

3) \$144 på 177 familieboliger

4) \$144 på 10 familieboliger

**Tabel 15. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal familieboliger	7.161	155	<sup>1)</sup> 778	1.180	965	1.664
Antal lånesager „rene“	212	9	29	39	41	58
Antal lånesager integrerede	13	0	0	2	3	1
I alt	<b>225</b>	<b>9</b>	<b>29</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>59</b>
Gennemsnitligt antal familieboliger pr. sag	32	17	27	29	22	28

1) Inkl. 1 tilsagn på 110 familieboliger

**Tabel 16. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal familieboliger	7.161	155	778	1.180	965	1.664
Hovedstadsområdet	36	59	65	47	29	29
Øvrige land	64	41	35	53	71	71
Etagebyggeri	<sup>1)</sup> 60	66	76	73	45	70
Tæt-lavt byggeri	40	34	24	27	55	30

*1) Excl. 863 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt*

**Tabel 17. Anskaffelsessum/lån**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal familieboliger	7.161	155	778	1.180	965	1.664
Anskaffelsessum i t. kr.	13.391.951	300.406	1.558.042	2.388.500	1.943.484	3.258.861
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	937.437	42.057	163.928	238.850	194.348	325.886
%	7	14	<sup>1)</sup> 14/10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	1.870	1.938	2.003	2.024	2.014	1.958
Index	100	104	107	108	108	105

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

## Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

### Ungdomsboligbyggeri

Der er givet færre tilsagn til ungdomsboliger i 2015 end i 2014.

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

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2015 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 2010-2015**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal ungdomsboliger	<sup>1)</sup> 3.549	14	<sup>2)</sup> 529	<sup>3)</sup> 1.461	<sup>4)</sup> 1.219	<sup>5)</sup> 978
Antal lånesager "rene"	33	2	8	15	13	10
Antal lånesager integrerede	6	0	0	2	3	1
I alt	<b>39</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>11</b>
Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. sag	91	7	66	86	76	89

1) Inkl. 23 tilsagn på 2.658 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 1 forsøgsbyggeri på 10 ungdomsboliger

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

3) Inkl. 6 tilsagn på 776 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 4 tilsagn på 351 ungdomsboliger i Aarhus Kommune + 1 forsøgsbyggeri på 12 boliger (110 ungdomsboliger annulleret i 2014)

4) Inkl. 2 tilsagn på 355 ungdomsboliger i Københavns Kommune

5) Inkl. 3 tilsagn på 357 ungdomsboliger i Odense Kommune

**Tabel 19. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal ungdomsboliger	3.549	14	529	1.461	1.219	978
Hovedstadsområdet	3	0	0	3	29	18
Øvrige land	97	100	100	97	71	82
Etagebyggeri	100	100	100	100	95	97
Tæt-lavt byggeri	0	0	0	0	5	3



Studieaktivitet.

Foto: Alex Tran





**Tabel 20. Anskaffelsessum/lån**

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Antal ungdomsboliger	3.549	14	529	1.461	1.219	978
Anskaffelsessum i t. kr.	3.731.297	14.889	564.051	1.605.002	1.353.791	1.044.711
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	261.191	2.084	56.405	160.500	135.379	104.471
%	7	14	<sup>1)</sup> 14/10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	1.051	1.064	1.066	1.099	1.111	1.068
Index	100	101	101	104	106	102

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

## Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

### Ældreboligbyggeri

I 2015 er der givet flere tilsagn til ældreboliger end i 2014.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2015 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 2010-2015**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal ældreboliger	1.932	0	<sup>1)</sup> 240	<sup>2)</sup> 308	<sup>3)</sup> 337	580
Antal lånesager "rene"	69	0	11	12	9	11
Antal lånesager integrerede	9	0	0	0	0	2
I alt	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. sag	25	-	22	26	37	45

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

*2) 1 tilsagn på 70 ældreboliger annulleret*

*3) 1 tilsagn på 6 ældreboliger annulleret*

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal ældreboliger	1.932	0	240	308	337	580
Hovedstadsområdet	44	0	35	35	58	62
Øvrige land	56	0	65	65	42	38
Etagebyggeri	<sup>1)</sup> 57	0	72	62	85	87
Tæt-lavt byggeri	43	0	28	38	15	13

1) Excl. 24 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

**Tabel 23. Anskaffelsessum/lån**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal ældreboliger	1.932	0	240	308	337	580
Anskaffelsessum i t. kr.	3.166.705	0	386.566	550.502	627.551	1.082.178
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	221.669	0	41.390	55.050	62.755	108.218
%	7	14	<sup>1)</sup> 14/10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	1.639	-	1.611	1.787	1.862	1.866
Index	100	-	98	109	114	114

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 2015 er alene opført kommunalt ejet almene ældreboliger.

**Table 24. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2010-2015**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Selvejende institution	623	0	75	95	0	0
Kommune	2.907	43	324	385	206	447
Region	0	0	0	0	0	0
I alt	<b>3.530</b>	<b>43</b>	<b>399</b>	<b>480</b>	<b>206</b>	<b>447</b>



**Tabel 25. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2010-2015**

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2010	623	11	<sup>1)</sup> 57
	2011	0	-	-
	2012	75	2	<sup>2)</sup> 38
	2013	95	1	95
	2014	0	-	-
	2015	0	-	-
Kommune	2010	2.907	92	32
	2011	43	6	7
	2012	324	11	29
	2013	<sup>3)</sup> 385	17	23
	2014	<sup>4)</sup> 206	8	26
	2015	447	15	30
Region	2010	0	-	-
	2011	0	-	-
	2012	0	-	-
	2013	0	-	-
	2014	0	-	-
	2015	0	-	-

1) Der er stor variation i antal boliger pr. byggesag fra 2 ældreboliger til 193 ældreboliger

2) 2 byggesager på henholdsvis 3 og 72 ældreboliger

3) 1 byggesag på 30 ældreboliger annulleret

4) 3 byggesager på henholdsvis 16, 12 og 33 ældreboliger annulleret

**Tabel 26. Geografisk fordeling i 2010-2015 (i procent)**

<b>Bygherretype</b>	<b>År</b>	<b>Antal ældreboliger</b>	<b>Hovedstads- området</b>	<b>Øvrige land</b>
Selvejende institution	2010	623	85	15
	2011	0	0	0
	2012	75	96	4
	2013	95	100	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
Kommune	2010	2.907	27	73
	2011	43	0	100
	2012	324	22	78
	2013	385	8	92
	2014	206	48	52
	2015	447	25	75
Region	2010	0	0	0
	2011	0	0	0
	2012	0	0	0
	2013	0	0	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0

**Tabel 27. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2010-2015**

2010	2011	2012	2013	2014	2015
<sup>1)</sup> 209	0	<sup>2)</sup> 42	<sup>3)</sup> 62	0	0

1) 2 tilsagn på 49 og 160 ungdomsboliger (nybyggeri)

2) 1 tilsagn på 42 ungdomsboliger (tilbygning)

3) 2 tilsagn på 32 ungdomsboliger (ombygning) + 30 ungdomsboliger (nybyggeri)

**Tabel 28. Anskaffelsessum/lån <sup>1)</sup>**

	<b>Antal ungdomsboliger</b>	<b>Anskaffelsessum i t. kr.</b>	<b>Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.</b>	<b>%</b>	<b>Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.</b>
2010	49	38.608	2.703	7	788
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 2010-2015**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
<b>Region Nordjylland</b>							
Familieboliger	903	2	65	36	102	151	1.259
Ungdomsboliger	2.682	0	342	755	294	274	4.347
Ældreboliger	438	0	0	0	0	70	508
<b>I alt</b>	<b>4.023</b>	<b>2</b>	<b>407</b>	<b>791</b>	<b>396</b>	<b>495</b>	<b>6.114</b>
<b>Region Midtjylland</b>							
Familieboliger	1.977	14	134	399	456	330	3.310
Ungdomsboliger	551	14	105	459	195	27	1.351
Ældreboliger	177	0	91	0	4	114	386
<b>I alt</b>	<b>2.705</b>	<b>28</b>	<b>330</b>	<b>858</b>	<b>655</b>	<b>471</b>	<b>5.047</b>
<b>Region Syddanmark</b>							
Familieboliger	1.571	47	75	154	77	547	2.471
Ungdomsboliger	198	0	82	206	302	357	1.145
Ældreboliger	201	0	33	96	21	0	351
<b>I alt</b>	<b>1.970</b>	<b>47</b>	<b>190</b>	<b>456</b>	<b>400</b>	<b>904</b>	<b>3.967</b>





	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015
<b>Region Hovedstaden</b>							
Familieboliger	1.940	62	419	554	248	481	3.704
Ungdomsboliger	118	0	0	41	355	176	690
Ældreboliger	821	0	84	109	197	343	1.554
<b>I alt</b>	<b>2.879</b>	<b>62</b>	<b>503</b>	<b>704</b>	<b>800</b>	<b>1.000</b>	<b>5.948</b>
<b>Region Sjælland</b>							
Familieboliger	770	30	85	37	82	155	1.159
Ungdomsboliger	0	0	0	0	73	144	217
Ældreboliger	295	0	32	103	115	53	598
<b>I alt</b>	<b>1.065</b>	<b>30</b>	<b>117</b>	<b>140</b>	<b>270</b>	<b>352</b>	<b>1.974</b>
<b>I alt</b>							
Familieboliger	7.161	155	778	1.180	965	1.664	11.903
Ungdomsboliger	3.549	14	529	1.461	1.219	978	7.750
Ældreboliger	1.932	0	240	308	337	580	3.397
<b>I alt</b>	<b>12.642</b>	<b>169</b>	<b>1.547</b>	<b>2.949</b>	<b>2.521</b>	<b>3.222</b>	<b>23.050</b>

## BILAG

# Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden (udamortiserede lån)

→ [Mere om indbetalingsprognose](#)

## Mere om indbetalingsprognose

### **Indekslånene:**

Det har vist sig, at afdelinger med ibrugtagelse i 1982 og finansieret med IS20 indeksslån færdigbetales senere end oprindeligt 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 2000-2015 og prognose for de nye indbetalinger 2016-2030 (mio. kr.)**

<b>2000</b>	28	<b>2012</b>	1.345	<b>2024</b>	3.142
<b>2001</b>	37	<b>2013</b>	1.509	<b>2025</b>	3.248
<b>2002</b>	43	<b>2014</b>	1.790	<b>2026</b>	3.323
<b>2003</b>	58	<b>2015</b>	2.043	<b>2027</b>	3.360
<b>2004</b>	92	<b>2016</b>	2.482	<b>2028</b>	3.378
<b>2005</b>	133	<b>2017</b>	2.620	<b>2029</b>	3.397
<b>2006</b>	177	<b>2018</b>	2.755	<b>2030</b>	3.417
<b>2007</b>	229	<b>2019</b>	2.862		
<b>2008</b>	343	<b>2020</b>	2.956		
<b>2009</b>	524	<b>2021</b>	3.051		
<b>2010</b>	874	<b>2022</b>	3.095		
<b>2011</b>	1.190	<b>2023</b>	3.123		

Anm.: Forudsætninger 2015-30: 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.

## Det elektroniske huslejeregister

DanmarkBolig.dk udstiller data, der indberettes til det elektroniske huslejeregister. Den tidligere domænebestyrelse for boliger, bygninger og forsyning foreslog som led i den fælles offentlige 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 huslejeregistret, foretager Udbetaling Danmark opslag i en række andre registre inden boligstøtten fastsættes. Boligernes arealforhold hentes f.eks. fra det offentlige Bygnings- og Boligregister BBR, som administreres af kommunerne på grundlag af bygningsejernes indberetning. Udbetaling Danmark fastlægger

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

Udbetaling Danmark anvender bl.a. data fra huslejerregistret ved nyansøgning af boligstøtte via [www.borger.dk](http://www.borger.dk), ligesom der er etableret snitflader mellem huslejerregistret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.



---

Skælskør Boligselskab  
Afd. 9

Foto: Landsbyggefonden

---

## BILAG

# Særlig driftsstøtte

- **Omprioriteringslovene fra 1994-2000**
- **Frikøb af hjemfaldsklausuler**
- **Boligsociale indsatser 2011-2014**
- **Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag**
- **Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse**
- **Når der er behov for dispositionsfondsmidler**
- **IT-plattform, tidligere sager og reguleringskonti**

## Omprioriteringslovene fra 1994 og 2000

### 1994-omprioriteringslov

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

### 2000-omprioriteringslov

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

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

I 2002 blev de endelige helhedsplaner for "hovedlistesagerne" i henhold til 2000-omprioriteringsloven godkendt, og tilsagn/tilladelse til omprioritering meddelt. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt. 4

konverteringer gennemført i strid med ministeriets procedurenøt af afløses delvist af driftslån-udbetalinger fra fonden.

## Frikøb af hjemfaldsklausuler

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

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

### Driftsstøtte frikøb

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

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

Ved aftale i november 2014 mellem kommuner og boligorganisationer med hjemfaldsklausuler i Københavns omegn, er det hensigten pr. 31. marts 2015 at frikøbe 78 boligafdelinger i 35 boligorganisationer for ca. 1.263 mio. kr. Kommunerne

afløser herefter tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. 57 afdelinger ansøgte og opnåede støttede lån for ca. 1.061 mio. kr. jf. fondens regulativ. Det bemærkes, at afdelinger i Albertslund Kommune og Høje Gladsaxe-afdelinger i Gladsaxe Kommune principielt indgår i totaltallet, men sagsbehandles særskilt. I 2015 gennemførtes en lokal aftale om frikøb i Albertslund kommune. 6 afdelinger ansøgte og opnåede støttede lån for 154 mio. kr.

## Boligsociale indsatser 2011–2014

Ved lov nr. 61 af 17. december 2010 blev almenboliglovens § 91a ændret, så Landsbyggefonden i årene 2011-2014 inden for en årlig ramme på 440 mio. kr. kunne give tilsagn til boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder, herunder op til halvdelen til huslejenedsættelser.

I forlængelse heraf vedtog Landsbyggefondens bestyrelse d. 3. februar i 2011 et nyt regulativ vedrørende den boligsociale indsats. Socialministeriet godkendte regulativet d. 18. marts 2011.

Støtten var målrettet udsatte almene boligområder, hvor der kunne konstateres væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj



---

Uformelt møde.

Foto: Lars Just

---



husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

### **Boligsociale indsatser 2011-2014 (aktiviteter)**

I forbindelse med Landsbyggefondens boligsociale 2011-2014 midler, blev der indført løbende ansøgninger og en prækvalifikationsfase. Ansøgninger skulle holde sig inden for følgende 7 indsatsområder:

1. Børn, unge og familie
2. Uddannelse, beskæftigelse og erhverv
3. Beboernetværk, inddragelse og demokrati
4. Sundhed
5. Udsatte grupper
6. Kultur og fritid
7. Image og kommunikation

Prækvalifikationsansøgningen skulle indeholde en række faste oplysninger og dokumenter, som fonden i samspil med et beboerindeks med statistiske nøgletal om beboersammensætningen i boligområdet, anvendte sin vurdering af, om en ansøgning skulle prækvalificeres eller have afslag.

Efter at en sag blev prækvalificeret til en boligsocial indsats, blev der indledt et rådgivningsforløb mellem Landsbyggefonden og ansøger med det formål, at kvalificere den boligsociale indsats fagligt samt sikre, at indsatsen levede op til Landsbyggefondens formelle krav. Forløbet skulle munde ud i en velbeskrevet helhedsplan for en langsigtet og helhedsorienteret løsning af boligafdelingens problemer.

Efter tilsagn og igangsættelse af indsatsen, stillede Landsbyggefonden krav om, at der en gang årligt blev indberettet på økonomi og forbrug i form af en revisorpåtegnet reguleringskontoopgørelse, samt på fremdrift og resultatopnåelse i de enkelte aktiviteter i form af hhv. milepælsplaner og målopfyldelseskemaer med angivelse af de opnåede resultater for de enkelte indsatser og aktiviteter, herunder forventninger til næste års resultater.

### **Boligsocial indsats 2011-2014 (huslejestøtte)**

Som det også hidtil har været fondens procedure, fordeles huslejestøttemidlerne efter en model, som systematisk vurderer en tilstræbt leje for hver af de ansøgende afdelinger.

I huslejemodellen indgår oplysninger om afdelingens alder, art (tæt/lav eller etage), boligstruktur (gennemsnitlig boligstørrelse), beboersammensætningen, eventuelt renoveringsbehov, afdelingens interne og eksterne konkurrencesituation (hhv. huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv.

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte er typisk af en anden karakter end en helhedsplan med fokus på det boligsociale. Idet huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til økonomisk og fysisk genopretning. 62 af de afdelinger der er prækvalificeret, har fået endeligt tilsagn.

På baggrund af huslejemodellens resultat har fonden udarbejdet en foreløbig liste over afdelinger, som kunne komme i betragtning til huslejenedsættelse (foreløbig udmelding). Herefter gav fonden disse afdelinger besked om, hvilke krav der var til den endelige helhedsplan og hermed for endeligt tilsagn om huslejestøtte.

I de 3 ansøgningsrunder har fonden modtaget 974 ansøgninger, mens der kun er givet tilsagn til 110 afdelinger, svarende til 11 % af ansøgermassen.



---

Rødovre Ældreboligselskab  
Afd 98/01

Foto: Landsbyggefonden

---

En fordeling af 2006-2010 huslejemidlerne, i alt ca. 1.034 mio. kr. (kapitaliseret værdi) opgjort efter afdelingernes ibrugtagelsesperioder viser, at ca. 784 mio. kr. af huslejestøtten går til 67 afdelinger opført i perioden 1960 – 1974. Herudover har 27 afdelinger fra perioden 1975 - 1989 modtaget huslejestøttetilsagn, svarende til ca. 165 mio. kr.

## **Landsdækkende evalueringer**

### **Evaluering af 2011-2014 midlerne**

Som beskrevet på side 39 i beretningen, gennemfører et konsortium bestående af SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management Consulting A/S, med Professionshøjskolen Metropol som underleverandør, en landsdækkende evaluering af de boligsociale indsatser, herunder huslejenedsættelser, der har modtaget støtte fra 2011 – 2014 midlerne. Evalueringen blev igangsat i august 2014 og forløber til august 2020.

### **Evaluering af 2006-2010 midlerne**

Den landsdækkende evaluering af 2006-2010 midlerne gennemføres ligeledes af konsortiet SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management. Evalueringen har kørt siden 2010 og er i sin sidste fase med planlagt afslutning i efteråret 2016. Evalueringen består af to dele, en effektevaluering af hele puljen, som SFI står for, og en procesevaluering, som Rambøll har været ansvarlig for.

Effektevalueringen har til formål at give viden om, hvilken effekt og gennemslagskraft boligsociale indsatser og huslejenedsættelser har i de støttede boligområder. Det er en viden, som kan bruges til at målrette indsatser til boligområder, der står over for forskellige boligsociale udfordringer.

Procesevalueringen har overordnet til formål at dokumentere drivkræfter og barrierer for implementeringen og resultaterne af de boligsociale indsatser, hvor fokus er på projektorganisering, samarbejdsformer, styring, arbejdsmetoder og koordinering.

SFI har startet den endelige programevaluering af 2006-2010-midlerne op, hvor der i løbet af foråret 2016 bliver foretaget effektmålinger af boligsociale indsatser og huslejenedsættelser. Slutrapporten med bidrag fra Rambølls procesevaluering udkommer i efteråret 2016 og dertil et temahæfte med anbefalinger og "best practice".

Der skal afholdes afsluttende konference om evalueringen i oktober 2016, hvor målgruppen er: organisationsledere, kommunale ledere og boligsociale projektledere.

### **Boligsocialnet**

For at sikre erfaringsudveksling og efteruddannelse af de boligsociale medarbejdere 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 de boligsociale indsatser og står for uddannelses tilbud til disse.

Herudover står Boligsocialnet for planlægning og afholdelse af den boligsociale årskonference og faciliteringen af en Landserfagruppe for boligselskabernes centrale koordinatore og kommunale nøglepersoner.

Boligsocialnet har i de senere år gennemført erfaringsudveksling og kurser med et stort deltagerantal. Konceptet har undergået ændringer, således at mange af arrangementerne planlægges og udføres i et tæt samarbejde med lokale helhedsplaner, som også bidrager med lokalefaciliteter med videre. Der foregår til stadighed en udvikling af Boligsocialnets tilbud til de ansatte i helhedsplanerne, relevante kommunale medarbejdere og boligorganisationernes administrationer.

### **Center for Boligsocial Udvikling**

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) er en selvejende institution under Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Centret er finansieret ligeligt af hhv. Landsbyggefonden og statslige satspuljemidler. 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 CFBUs bestyrelse ved fondens driftsstøttechef, med afdelingslederen fra Almen Analyse som suppleant.

I løbet af de seneste år er det blevet besluttet, at centret i højere grad end tidligere skal sætte fokus på at formidle konkrete bedste praksis anbefalinger på det boligsociale område, til gavn for såvel de lokale parter i helhedsplanerne som for fonden som bevilligende myndighed.

## **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**

Driftssikring er i 2014 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 0,5 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,1 mio. kr. For 2015 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

### **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
- SBi, radon, 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.



---

VIBO  
Afd. Føgedgården

Foto: Lars Just

---

## Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser

Samfundet stiller øgede krav til minimering af energiforbruget til blandt andet boligopvarmning. Besparelspotentialet er størst i den eksisterende boligmasse, men samtidig kan disse investeringer heller ikke – rentabelt set - stå alene.

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 afdelingen som delvis dækning af de nye tillægslåneydelser ved arbejdernes finansiering. Det bør bemærkes, at der ikke i renoveringsstøtteordningen er afsat en særlig ramme til energibesparelser, men energibesparelser gør i sig selv mange investeringer rentable.

## AlmenNet

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

Vejledninger og værktøjer kan gratis hentes på hjemmesiden [AlmenNet.dk](http://AlmenNet.dk).

## SBi, radon, miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk

### **SBi og radon**

SBi har med støtte fra en række af byggeriets parter, herunder Landsbyggefonden, udarbejdet anvisningen "Radonsikring af eksisterende bygninger", som er en opfølgning på "SBi-anvisning 232, Radon – kilder og måling" og "SBi-anvisning 233, Radonsikring af nye bygninger".

### **PAH og chlorparaffiner**

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

PAH optræder i en række ældre tjæreholdige produkter, eksempelvis vejasfalt, tagpap og tjæreprodukter til fugtspærre(kældervægge og terrændæk). Endvidere findes PAH i visse ældre træimpregneringsmidler. 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 op 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. Skimmel.dk har haft mange brugere, men tidens tand har gnavet i siden.

Der nu brug for at revidere siden gennemgribende. Det drejer sig om brugerfladen - bl.a. mulighed for bedre betjening på tablets og smartphones, samt bedre søgemuligheder. Desuden skal lay-out'et forbedres, bl.a. med flere fotos til tekster.

Dette arbejde vil blive igangsat i 2016.

## 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. Regnskabsindberetningssystemet bliver løbende videreudviklet, så der tages særligt hensyn til optimering ved spidsbelastninger, brugervenlighed



Brøndbyernes  
Andelsboligforening  
Afd. 1

Foto: Lars Just

og overblik samt forbedring af en række funktionaliteter. En ny version af systemet lanceres primo 2016.

Regnskaberne er således hurtigere tilgængelige i fondens regnskabsdatabase, hvilket øger aktualiteten af de tilgængelige regnskabsdata blandt andet til brug for boligorganisationernes arbejde med budgetter og forvaltningsrevision, fondens udarbejdelse af statistikker, analyser og styringsdialogen.

## Regnskabs gennemgang

Regnskabs gennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal. Efter behov indhentes flere oplysninger, og der kan eventuelt udarbejdes en mere detaljeret regnskabs gennemgang. Dette er sket i en række tilfælde, og har medført, at et antal regnskaber er bedt omarbejdet og indberettet på ny.

Et andet formål med gennemgangen er at undersøge, om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemer. Hvis der konstateres sådanne generelle problemer, kan Almen Analyse iværksætte forskellige informationstiltag, rettet mod dele af eller hele sektoren.

## Garantiordningen og fællesforvaltning

Der har i 2015 ikke været foretaget udlæg fra fondens garantiordning. Seneste udlæg var i 2011-2013 til Randersegnens Boligforening under konkurs, hvor bobehandlingen fortsat pågår.

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fællesforvaltning. Der er ved udgangen af 2015 anmeldt én fælles anbringelse omfattende 5 boligorganisationer.

## Vejledning og undervisning

Vejledningen er givet skriftligt ved nøgletals- og regnskabs gennemgange, endvidere er der ydet vejledning i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser fra boligorganisationer, revisorer, kommuner og andre.

Medarbejdere fra Almen Analyse har desuden undervist og holdt oplæg for ansatte og beboervalgte i boligorganisationer, revisorer og kommuner i en række forskellige sammenhænge, herunder har der været en særlig informationsindsats om fondens nye It-værktøjer.

## Statistikker, analyser og temaundersøgelser

Fondens analysevirksomhed har til formål at bidrage til opbygningen og udviklingen af en referenceramme for forvaltningsrevision herunder arbejdet med sammenligninger, benchmarking, nøgletal og effektivitetsmålinger 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 regnskabstal, data fra Danmarks Statistik mv. I den forbindelse har Almen Analyse udviklet forskellige IT-værktøjer hvor data, nøgletal og statistikker endvidere udgives elektronisk fx regnskabsdatabasens nøgletalskatalog, ledige boliger og tvillingeværktøjet.

Fondens faste statistikker omfatter en årlig husleje og udgiftsstatistik, en årlig beboerstatistik samt månedlige opgørelser over ledige boliger. Husleje- og udgiftsstatistikken viser huslejen i de forskellige dele af den almene boligsektor samt udviklingen og sammensætningen i de almene boligafdelingers udgifter. Beboerstatistikken indeholder blandt andet oplysninger om husstande i den almene boligsektor, og belyser beboersammensætningen, herunder offentligt forsørgede, indkomstforhold samt til- og fraflytning fra sektoren sammenlignet med landet som helhed.

Fonden har i 2015 udgivet følgende faste statistikker:

- Husleje og udgiftsstatistik 2015
- Beboere i den almene boligsektor 2015
- Månedlig opgørelse af ledige boliger

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

Fonden har udgivet 5 temastatistikker i 2015:

- Udgifter til varme, vand og el i den almene boligsektor 2015
- Udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005 – 2015

- Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne
- Årlige henlæggelser til vedligeholdelse i den almene boligsektor 2009 – 2013
- Anvisninger i den almene boligsektor 2014

Herudover er data i 2015 anvendt til videreudvikling af beboerindeks og boligsocialt monitoreringssystem, som anvendes i fondens boligsociale funktion samt til udvikling af et nyt tvillingeværktøj til brug for arbejdet med benchmarking i den almene boligsektor, et nyt nøgletalskatalog til benchmarking af regnskabsnøgletal samt en webbaseret ledighedsstatistik.

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2016.



---

AAB  
Afd. 17

Foto: Landsbyggefonden

---

## BILAG

# Administration

### → Tidligere forsøgsordning og salg af problemramte afdelinger

## 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 nettovenu, der fremkommer ved et salg, skal indbetales til Provenufonden - en lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab.

Provenufonden yder rente- og afdragsfrie lån til den lejer, der køber sin bolig. Endvidere dækker fonden rimelige udgifter til blandt andet udstykning, der ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, udgifter til valuarvurderinger hvis denne ikke efterfølges af et køb, udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapport samt 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 nettovenu 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 2015 indbetalt ca. 28 mio. til provenufonden. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30 procent lån til køberne.

En række sager afventer stadig færdiggørelse af regnskaber.

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 2015 indberetning om i alt 61 konkrete salg til lejere samt salg af 1 ledig bolig.

Der er i perioden 2006-2011 givet tilsagn til salg af boliger i 2 problemramte afdelinger. Tilsagnet omfatter i alt 58 boliger.

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



---

Andelsboligforeningen  
Torsted Vest  
Afd. 1

Foto: Landsbyggefonden

---

## ØVRIGE BILAG

# Organisation

→ Lovgivningen mv.

→ Hovedtal fra fondens regnskaber

## Lovgivningen mv.

Ved lov nr. 221 af 3. marts 2015 blev der i de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst givet mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån til etablering af almene boliger i lokalplanlagte boligområder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet.

Ved lov nr. 222 af 3. marts 2015 blev der afsat midler til, at Landsbyggefonden fortsat kan støtte renovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer, nedrivninger og nybyggeri i den almene boligsektor i de kommende år.

Loven indehold en række elementer:

- Renoveringsrammen blev fordoblet i 2015 og 2016,
- Den boligsociale ramme fortsattes med 465 mio. kr. årligt i perioden 2015-2018,
- Infrastrukturrammen blev videreført med 160 mio. kr. årligt fra 2017-2020,
- Nedrivningsrammen fastsættes til 600 mio. kr. samlet i perioden 2015-2018,
- Landsbyggefondens medfinansiering af det almene nybyggeri i 2015-2018 udgør fortsat 25 pct. af den statslige ydelsesstøtte.

Ved lov nr. 223 af 3. marts 2015 fik Landsbyggefonden – hvor boligerne ikke kan sælges til anden side – mulighed for at støtte nedrivning af hele almene boligafdelinger.

Landsbyggefonden kan anvende indtil 200 mio. kr. af nedrivningsrammen hertil. Da hele boligafdelingen nedrives, og der derfor ikke er lån, der kan videreføres, ydes støtten som tilskud. Dette betyder videre, at der ikke kan ydes løbende renoveringsstøtte til nedrivning af hele afdelinger.

Ved lov nr. 224 af 3. marts 2015 fik boligorganisationerne mulighed for at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Klausulerne fastlægger, at entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen. Endvidere kan kommunalbestyrelsen – i forbindelse med tilsagn om støtte til nybyggeri mv. – stille





som tilsagnsvilkår, at boligorganisationen skal overveje at anvende en social klausul om uddannelses- og praktikaftaler.

Ved lov nr. 527 af 29. april 2015 blev der fastsat regler om prisfastsættelse ved salg af almene boliger til en friplejeboligleverandør.

Ved lov nr. 528 af 29. april 2015 blev reglerne om bofællesskaber ændret. Herefter skal der kun være mindst 3 værelser i et bofællesskab – plus et ekstra værelse. Hvis boligen imidlertid er indrettet med et køkken, som er stort nok til, at beboerne kan spise sammen der mv., gives kommunen mulighed for at dispensere fra kravet om det ekstra værelse. Det forhold, at bofællesskabsboliger fremover kan være mindre, vurderes at gøre det lettere for kommunerne at finde det tilstrækkelige antal boliger til flygtninge.

#### **Administrative forskrifter**

Der er udstedt ny bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer mv. Den tidligere er samtidig ophævet.

## Hovedtal fra fondens regnskaber

### Resultatopgørelse, uddrag

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Indtægter:</b>					
Forskelsleje m.m.	13.513	13.484	13.417	13.382	13.221
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	6.931	56.788	31.606	75.091	80.274
<b>Udgifter:</b>					
Administrations- omkostninger	49.003	42.913	45.301	40.424	37.961
Temaundersøgelser, erfaringsformidling, portaler mv.	22.514	24.613	22.832	13.681	16.741
Dækning af afdelingsmidler, garantiordning mv.	101	410	4.022	8.314	166
<b>Årets resultat</b>	<b>-51.174</b>	<b>2.336</b>	<b>-27.132</b>	<b>26.054</b>	<b>38.627</b>



## Balance pr. 31. december, uddrag

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Aktiver:</b>					
Anlægsaktiver					
Udlån, nybyggeri	21.026.185	20.449.052	20.129.660	19.822.724	19.347.227
Udlån, driftsstøtte mv.	5.442.444	4.776.552	4.240.769	3.726.620	3.228.978
Omsætningsaktiver					
Bankbeholdning mv.	724.823	1.026.084	1.232.823	1.826.699	1.142.150
Obligationsbeholdning	3.688.972	2.685.402	2.601.446	2.004.889	1.871.111
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	5.439.396	4.470.996	4.446.618	3.953.056	3.383.791
<b>Passiver:</b>					
Egenkapital					
Disponibel reservefond	67.946	122.306	122.350	138.896	127.959
Landsdispositionsfondens	-146.609	-297.759	116.284	65.573	-38.729
<b>Gældsforpligtelser – kort og langfristede:</b>					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.259.581	7.260.908	7.261.781	7.263.035	7.263.251
- Kommunalån	12.778.376	12.191.210	11.837.490	11.473.012	11.021.623
- Pligtmæssige bidrag	927.939	927.939	927.939	1.111.439	1.118.698
Disponeret driftsstøtte	1.606.884	1.099.924	1.019.721	747.341	724.595

Beløb i 1.000 kr

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering mv. er herudover pålagt Landsbyggefondens en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2015 på max. 28,0 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 61,0 mia kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt en andel af statens ydelsesstøtte til alment byggeri. Andelen af 2002-2015 tilsagn udgør ca. 11 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er optaget statslån i 2015 for ca. 5,4 mia. kr. Der er samlet for perioden 2007-2015 overført ca. 5,4 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet inden udgangen af 2028.

## ØVRIGE BILAG

# Ordforklaringer

### **Afkastresultater.**

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

### **Almene boligorganisationer.**

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

### **BBR.**

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

### **Beboerrådgiver.**

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

### **Berigtigelsestidspunkt.**

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

### **Boligafdelinger.**

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

### **Boligportal.**

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

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

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



### **Driftssikring.**

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

### **Erhvervsafdelinger.**

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

### **1-års eftersyn.**

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

### **5-års eftersyn.**

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

### **Fondens regaranti.**

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

### **Fondsbeholdning.**

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

### **Fællespuljemidler.**

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

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

### **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.

### **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.

### **Porteføljepleje.**

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

### **Provenufonden.**

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

### **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 landsdispositionsfondens, 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 anskaffelsessummen. Beboerbetalingen indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalingen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

#### **Særlig driftsstøtte.**

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

#### **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 bygningerstatning, i andre tilfælde uden bygningerstatning. Deklarationerne skulle bl.a. modvirke ejendomspekulation.

#### **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.