

LANDSBYGGFONDENS Årsberetning 2016



BERETNING 2016

Landsbyggefondens bestyrelse

Valgt af Boligselskabernes Landsforening (BL – Danmarks Almene Boliger)

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

Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Dorthe Larsen, Brøndby
Hans K. Agerup, Herning

Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

Jan Salling Kristensen, København

Valgt af Kommunernes Landsforening

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

Brabrand Boligforening, Afd. Havnehusene, Foto: Aarhus Kommune



Indhold

Årsberetning 2016	1
Virksomheden 2016	5
Nybyggeri	13
Pligtmæssige bidrag	16
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden	18
Tilskud til forbedringsarbejder	25
Boligportal/huslejeregister	28
Særlig driftsstøtte	32
Renoveringsstøtteordningen	44
Statistik over udlejning	59
Almen Analyse	62
Administration	67
Bilagssamling	71

Boligselskabet AKB,
København
Afd. Sjælør Boulevard

Foto: Jens Lindhe





VIRKSOMHEDEN

Virksomheden 2016

→ Administration

→ Særlig driftsstøtte

→ Almen Analyse

Administration

Danmarkbolig.dk og dataoverførsel

På den lovpligtige boligportal Danmarkbolig.dk kan man finde oplysninger om alle landets mere end 570.000 almene boliger. 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 med Statens Administration 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. Udbetaling Danmark har pr. 1. oktober 2016 overtaget statens opgaver.

Almen Analyse

Regnskabsdatabase, analyser og benchmarking

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

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

Fonden har i 2016 blandt andet udgivet:

- huslejestatistik 2016
- udgiftsstatistik 2016
- månedlig opgørelse af ledige boliger
- 9 temastatistikker om anvisninger i den almene boligsektor 2015, de almene beboeres anciennitet 2016, boligerne i den almene boligsektor 2016, forsikringsudgifter i den almene boligsektor 2010-2014, renholdelsesudgifter i den almene boligsektor 2008-2014, fraflytninger i den almene boligsektor 2011-2015, erhvervs- og institutionslejemål i den almene boligsektor 2014, udearealer i de almene boligafdelinger 2016 og hund og kat i den almene boligsektor 2016

Fonden har endvidere igangsat en række statistikker, analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2017.



IT-værktøjer til benchmarking/effektivitetsmålinger

I 2016 har Landsbyggefonden lanceret en ny og udvidet version af det webbaserede tvillingeværktøj til brug for nøgletalsopslag og benchmarking i den almene boligsektor.

Landsbyggefonden har endvidere videreudviklet den webbaserede regnskabsdatabase, herunder med et opdateret layout, der er lanceret primo 2017.

Endelig har fonden i 2016 videreudviklet den webbaserede ledighedsstatistik med adgang til en lang række data om ledige boliger i den almene boligsektor.

Forskeradgang til Danmarks Statistik

Fonden fik i 2012 forskeradgang til Danmarks Statistik og anvender data herfra i arbejdet med analyser, statistikker og temaundersøgelser. I 2016 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 IT-plattform med boligsociale data til brug for de boligsociale indsatser samt opdatering af det webbaserede tvillingeværktøj.

Almen styringsdialog

Fonden varetager driftsansvaret for den digitale platform, Almenstyringsdialog.dk, til brug for styringsdialogen mellem de almene boligorganisationer og kommunerne. I 2016 har fonden i samarbejde med ministeriet fortsat indarbejdet en række tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen, hvor fokus særligt har været at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationer m.fl.

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 trangsbestemt 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.

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

Støtterammer og ansøgningsmasse

Boligaftalen 2014 og dermed ændringen af Almenboligloven afsatte i alt ca. 18 mia. kr. i årene 2015–2020. Der er i 2016 meddelt tilsagn for ca. 4,2 mia. kr. svarende til årets lovbestemte ramme. I årene 2011 - 2016 er der dermed i alt givet skema A-støttetilsagn for ca. 33,9 mia. kr. svarende til periodens maksimumsramme. Ved udgangen af 2016 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede arbejder for ca. 23,6 mia. kr. I årene 2017-2020 er der efter boligaftalen 2014 i alt ca. 10 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens § 91.

Arbejdernes karakter

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

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

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

Tomgang og tilpasning

I januar 2017 var der 1.637 tomgangsledige boliger, heraf 1.177 beliggende i 34 vanskeligt stillede kommuner. I januar 2015 og 2016 var der henholdsvis 2.685 og 1.568 tomgangsledige boliger.

Den økonomiske og demografiske udvikling skaber i disse år behov for et større antal driftsstøttesager. På grundlag af analyser af den lokale boligefterspørgsel

10 MIA. KR. TIL RÅDIGHED

I årene 2017-2020 er der efter boligaftalen 2014 i alt ca. 10 mia. kr. til rådighed efter Almenboliglovens §91.

forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse boligafdelinger til efterspørgslen. Det kan for eksempel være ved etablering af bedre tilgængelighed, ved ombygninger – herunder til særlige grupper – samt ved omdannelse af boligarealer som led i byudvikling. Hvis der ikke længere er boligbehov i et område, søges strukturelle ændringer i de problemramte almene boligafdelinger gennemført.

ANTALLET AF LEDIGE BOLIGER



3.309
januar 2014



2.685
januar 2015



1.568
januar 2016



1.637
januar 2017

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

Infrastruktur og nedrivning

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

Boligsocial indsats

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

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

Evaluering, videnopsamling, erfa-arbejde og læringsnetværk

Fonden har i 2016 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 nytteværdi. Danmarks almene boligsektor rummer mange bevaringsværdige bebyggelser. Kulturstyrelsen og Landsbyggefonden er derfor gået sammen om at kortlægge den almene boligsektors miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

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 påbegyndte i 2014 en fornyelse af fondens kommunikations- og informationsindsats.

Efter EU-udbud af projektet er arbejdet igangsat. Målsætningen er fortsat at skabe en kommunikation, der støtter op om Landsbyggefondens kerneopgaver og afspejler og udtrykker en høj grad af troværdighed.

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

Landsbyggefonden – 50 år i almen tjeneste

Landsbyggefonden har taget en række skridt hen mod en markering af fondens 50 års jubilæum i april 2017. Generelt vil det være afgørende for indsatsen, at det er de fondsstøttede projekter – og ikke fonden selv – der er i fokus. Udvikling af overordnede rammer for LBF's jubilæumsaktiviteter har haft høj prioritet i årets kommunikationsindsats.

Jubilæet markeres med udgivelsen af en publikation, lancering af et dedikeret site og afholdelse af flere arrangementer. Jubilæumssitet, der kan findes på adressen www.lbf50.dk vil være struktureret i to overordnede søjler. Én søjle, hvor en række gennemgående temaer bliver belyst på tværs af den almene sektor (byggetekniske og boligsociale forhold, måling og benchmarking vedrørende almene boligafdelinger etc.), og én søjle, der vil rumme en lang række nedslag i konkrete cases.

Tabel 1. Landsbyggefonden 2016: Pengestrøm

Udbetalinger (mio.kr.)	2015	2016
Trækningsrettitskud	371	337
Ydelsesstøtte reovering	427	498
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1.311	1.482
Refusion stat nybyggeri	968	940
Udlån nybyggeri	577	503
I alt	3.654	3.760

Indbetalinger (mio.kr.)	2015	2016
Pligtmæssige bidrag	861	869
Udamortiserede ydelser mv.	2.043	2.414
Forskelsleje, renter mv.	-93	119
Finansieringsindsud, nybyggeri	577	503
I alt	3.388	3.905

Note: Manko finansieres ved statslån mv.

Alabu Bolig
Afd. Dragen

Foto: Thomas Mølvig





ADMINISTRATION

Nybyggeri

→ Lån til nybyggeri

→ Refusion af statens udgifter

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2011-2016:

Antal almene boliger fordelt på tilsagnsår 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011-2016
Familieboliger	155	778	1.180	965	1.691	¹⁾ 3.052	7.821
Ungdomsboliger	14	529	1.461	1.225	928	1.717	5.874
Ældreboliger	0	240	308	337	531	802	2.218
I alt	169	1.547	2.949	2.527	3.150	5.571	15.913

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

Antal selvejende almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011-2016
Ungdomsboliger	0	42	62	0	0	153	257
Ældreboliger	43	399	480	206	561	535	2.224
I alt	43	441	542	206	561	688	2.481

Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011-2016
Med offentlig støtte	¹⁾ 64	²⁾ 140	146	94	188	128	760
Uden offentlig støtte	64	88	³⁾ 49	18	24	0	243
I alt	128	228	195	112	212	128	1.003

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

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

Låneafvikling

Hjemstedskommunerne har lånt 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 2014, er beregnet endeligt pr. 1. oktober 2016. Refusionsbeløbet fastlægges

som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år. Det er sket på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer forud for påbegyndelsestidspunktet.

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

Refusion af statens udgifter

Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002 og frem

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

Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2016

Tilsagnsår	Nutidsværdi
2002	3.174 mio. kr.
2003	1.458 mio. kr.
2004	1.099 mio. kr.
2005	1.009 mio. kr.
2006	1.426 mio. kr.
2007	11 mio. kr.
2008	222 mio. kr.
2009	483 mio. kr.
2010	1.406 mio. kr.
2011	22 mio. kr.
2012	107 mio. kr.
2013	165 mio. kr.
2014	193 mio. kr.
2015	181 mio. kr.*
2016	327 mio. kr.*

Anm.: Fra Finansloven 2017

→ [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 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	754	775	784	787	793	801	4.694
I alt	822	843	852	855	861	869	5.102

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 62,85 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 28,10 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

Fritagelser for arealbidrag

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m².

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 801 mio. kr.

Pligtmæssige bidrag i alt

2016

De samlede pligtmæssige bidrag i 2016 har andraget ca. 869 mio. kr., hvoraf ca. 522 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 347 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).

2017

For 2017 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "bygeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 864 mio. kr., hvoraf ca. 518 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 346 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).



Frederikshavns
Boligforening
Afd. Højbro

Foto: Lars Just

ADMINISTRATION

Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden

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

Alle afdelinger er indberetningspligtige

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

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

Regulativet indeholder følgende større ændringer:

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

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



AAB
Afd. Følfodvej

Foto: Lars Just

Lovgivning

Indbetalingsgrundlag for landsdispositionsfonden

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

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 (landsdispositionsfonden).

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 beboerbetalingen, så der skal indbetales 1/3 af de likvide midler til landsdispositionsfonden og 1/3 til nybyggerifonden.

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

Til landsdispositionsfondens 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).



Boligforeningen 3B
Afd. Stubmøllevej

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 2016 tilført ca. 91 mio. kr. Tilgangen varierer i disse år i takt med renten, og det er derfor vanskeligt at skønne, hvor stor tilgangen vil være i fremtiden.

Indberetning

Selvangivelse

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

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

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

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

Indbetaling

Opkrævninger

Landsbyggefonden opkræver hvert kvartal indbetalingerne til landsdispositions-fonden med udgangspunkt i boligorganisationernes indberettede data.

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

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

Der indbetales ikke til Landsbyggefonden, når det vedrører selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen vedrørende de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Rentesikringsbærende lån

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

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

Statens Administration har over en årrække genberegnet et stort antal rentesikringssager. Landsbyggefondens opkrævninger skulle heraf ændres. Et antal afdelinger afventer stadig omberegning for 2013-2016.

Udbetaling Danmark har overtaget administrationen af rentesikringsfastsættelsen i de afdelinger, hvor første lån ikke er udamortiseret pt.

Indbetalingsprognose

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

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

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

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

Der er planlagt nye beregninger i 2017.

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 landsdispositionsfondssager 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 landsdispositionsfonden.

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.



Stemning i Bellahøj
bebyggelsen

Foto: Jens Lindhe

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.

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



Boligselskabet Nordkysten
Afd. Tibberupparken

Foto: Jens Lindhe



ADMINISTRATION

Tilskud til forbedringsarbejder

→ [Anvendelse af trækningensretten](#)

→ [Sådan virker trækningensretten](#)

Anvendelse af trækningensretten

Boligforbedring og beskæftigelse

Trækningensretten har en betydelig effekt på boligforbedring og beskæftigelse. For hver krone der ydes i tilskud via trækningensretten, blev der i 2016 udført arbejder for knap fire kroner.

I 2016 er der ydet tilskud på 580 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 2.213 mio. kr. De seneste fem år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten for ca. 10 mia. kr.

Energibesparelse

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

Energibesparende foranstaltninger udgør formentlig 40 % af den samlede anskaffelsessum. Det svarer rundt regnet til 850 mio. kr. i 2016.

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.

414-trækningensretskonti

En andel på 60 % af de pligtmæssige bidrag, svarende til ca. 522 mio. kr. i 2016, er overført til 414 konti. De er her reserveret som en trækningensret for de enkelte boligorganisationer.

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

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

Ved udgangen af 2016 er der meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, på i alt 1.821 mio. kr.

Det står der på kontoen

Ved udgangen af 2016 står der 1.635 mio. kr. på de 414 trækingskonti, som der ikke er disponeret over.

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

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

Forrentning

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

Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers trækingsretskonti. I 2016 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 anskaffessummen og tilskud udeladt af beregningen.

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2016 meddelt tilsagn til 9 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 for By, Bolig og Landdistrikter et nyt regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Regulativet har gjort det muligt for boligorganisationerne at ansøge om en forhøjelse af oprindelige tilskud efter fondens nærmere bestemmelser, hvis de forventede driftsbesparelser ikke bliver opnået.



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

Digitalisering af ansøgningsprocessen

I begyndelsen af 2015 digitaliserede Landsbyggefonden ansøgningsprocessen til trækningensretten. Via selvbetjeningsløsningen på www.lbf.dk er det muligt at udfylde 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 2017.

Tabel 5. Bevægelserne på trækningensretsmidlerne i perioden 2011-2016, mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tilsvare (bogført saldo), primo	2.398	2.527	2.699	2.938	3.096	3.271
Trækningensret overført	493	506	511	513	516	522
Tilskrevne renter	48	32	26	0	30	0
I alt	2.939	3.065	3.236	3.451	3.642	3.793
Udbetalt tilskud	-412	-366	-298	-355	-371	-337
Tilsvare (bogført saldo), ultimo	2.527	2.699	2.938	3.096	3.271	3.456
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	-831	-912	-1.065	-1.320	-1.504	-1.821
Ikke disponeret saldo	1.696	1.787	1.873	1.776	1.767	1.635

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

Tabel 6. Udviklingen i trækningensrettens anvendelse i årene 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt i mio. kr.	1.403	1.507	1.556	1.680	1.711	2.213	10.070
Tilskud i mio. kr.	386	346	415	493	486	580	2.706
Tilskud i % af anskaffelsessum	28	23	27	29	28	26	27

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. 570.000 almene boliger. Her kan brugeren af portalen danne sig et overblik over almene boliger i hele landet, og søgningerne kan nemt og enkelt tilpasses efter behov og ønsker.

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 anvistingsstyper. Her er fokus især på de fleksible udlejningsaftaler, hvor det i høj grad er søgers situation, der er udgangspunktet for dennes placering på ventelisten. Det er ligeledes hensigten, at den boligsøgende ledes hen til opskrivningsprocessen hos boligorganisationen. Der er i 2016 gennemført et analysearbejde omkring denne overlevering af den boligsøgende i et forsøg på at nå tættere på de boliger, som bruger har interesse for på boligorganisationens hjemmeside. Arbejdet med denne optimering fortsætter i 2017.

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.

Fortsat informationsindsats vedrørende søgeportalen DanmarkBolig.dk

Der gennemføres fortsat en generel informationsstrategi, der omfatter alle medvirkende boligorganisationer, herunder en særlig satsning på Facebook i forbindelse med en kampagne, der skal bringe målrettet omtale af en række tilbud på DanmarkBolig.dk ud til den boligsøgende. Efter forudgående aftale tilbydes boligorganisationer bannerreklamer og tidslommer på Facebook-siden for DanmarkBolig.dk. Endvidere vil Landsbyggefonden også selv opsøge relevante boligtilbud til publicering på Facebook-siden. Specielt udarbejdelse af videoer fra udvalgte boligorganisationer har givet meget positiv feedback og rigtig god eksponering af almene boliger i 2016.

Boligportalen/huslejeregistret stiller krav til indberetningerne fra boligorganisationerne

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

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

Status for IT-integrationen af indberetning

Landsbyggefonden har igen i 2016 taget store skridt på dette område – både for boligorganisationerne og for brugerne.

Processerne vedrørende udviklingen af Udbetaling Danmark-projektet er nu fuldført. Beboerne oplever, at boligstøtteansøgningskemaet BS340 nu er digitaliseret og tilgængeligt via www.borger.dk, hvor oplysninger fra Boligportalen/huslejeregistret trækkes ind. Erfaringerne fra perioden med indberetning har i 2016 dannet baggrund for et omfattende analysearbejde. Konklusionerne fra dette arbejde har i samarbejde med boligorganisationerne og deres IT-leverandører gjort det muligt at planlægge tilpasninger og forbedringer af indberetningsplatformen. Medio 2017 – umiddelbart efter en boligstøttekørsel – sættes en ny version af platformen i drift. Den mest væsentlige tilføjelse af ny funktionalitet – enhedsadministration – sikrer boligorganisationerne mulighed for en hurtig og fleksibel rettelserproces, hvis der sker ændringer i BBR oplysninger, som kræver tilsvarende ændring i data fra boligorganisationen. Som følge af kompleksiteten i håndteringen af enhederne i huslejeregistret er der planer om udarbejdelse af en tegnefilm til visualisering af korrekt benyttelse af denne nye funktionalitet.

For at sikre en hensigtsmæssig arbejdsproces ved integration af den nye version i boligorganisationernes IT-systemer, vil der være paralleldrift af de nuværende og den fremtidige version i en begrænset periode.

Indberetningen af ledige boliger sker nu direkte til huslejestregisteret, ligesom oplysningerne fra portalen handicapbolig.dk er blevet integreret. Indberetningerne skal alle ske til Boligportal/huslejestregister.

I 2016 lanceredes en version af Danmarkbolig.dk, som indeholder de væsentligste funktioner fra søgeportalen, samtidigt med at visningen på tablets og smartphones er væsentligt forbedret.



Brabrand Boligforening
Afd. Gellerupparken

Foto: Jens Lindhe

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Særlig driftsstøtte

- Om særlig driftsstøtte
- Reglerne for kapitaltilførsel
- Sådan er sagsbehandlingen
- Følg sagsbehandlingen
- Rammer for den boligsociale indsats 2015-2018
- Indberetning og dokumentation
- Status for de boligsociale indsatser
- Huslejestøtte

Om særlig driftsstøtte

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

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

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

Reglerne for kapitaltilførsel

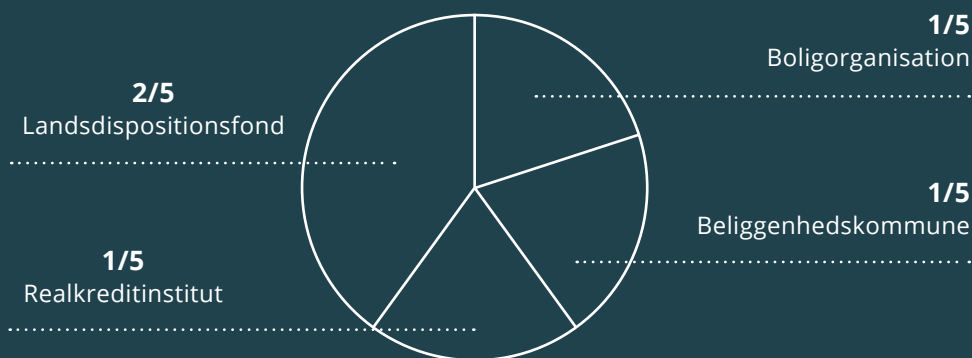
Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfondens jævnfør § 92, § 94, § 96 og § 97 i almenboligloven.

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

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

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

FIGUR 1. FORDELINGSMODEL VED KAPITALTILFØRSEL



tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau.

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 trækningsretstilskud.

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

Sådan er sagsbehandlingen

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2016 577 afdelinger med 88.512 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 2011-2016 i mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	i alt
Indbetalte bidrag	329	337	341	342	344	348	2.041
Rentetilskrivning	6	2	0	0	0	0	8
Andel af overskud m.m.	35	20	0	0	0	0	55
Udamortiserede lån m.m.	1.191	1.348	1.509	1.795	2.043	2.414	10.300
Samlet tilgang	1.561	1.707	1.850	2.137	2.387	2.762	12.404
Kapitaltilførelse mv., netto	612	619	847	721	1.201	1.097	5.097
Beboerrådgivere, tilskud	0	0	0	0	0	0	0
Ydelsesstøtte renovering	338	314	347	420	419	492	2.330
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	560	550	514	816	968	940	4.348
Huslejesikring/ -bidrag mv., netto	636	688	605	598	618	660	3.805
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	-775	-569	-514	-4	-968	-468	-3.298
Samlet afgang	1.371	1.602	1.799	2.551	2.238	2.721	12.282



Periodens primobeholdning (1.1.2011)	-227 mio kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	12.349 mio kr.
Andel af overskud 2011-2016	55 mio kr.
	12.177 mio kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/ -bidrag mv.	15.580 mio kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	-3.298 mio kr.
Saldo ultimo (31.12.2016)	-105 mio kr.

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 mv. skaber fornyet efterspørgsel efter mindre og billige boliger. Staten godkender bl. a. derfor kun nedrivning i særlige tilfælde.

Ventetid

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

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

Følg sagsbehandlingen

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

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

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

Rammer for den boligsociale indsats 2015 – 2018

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

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



Lejerbo, København
Afd. Mjølnerparken

Foto: Lars Engelgaard

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 parters mulighed for at foretage justeringer af indsatsen i takt med at arbejdet udvikler sig lokalt, hvilket både skal sikre øget effektivitet og fleksibilitet i indsatsen.

Helhedsplanen

Helhedsplanen består fremover af bl.a.:

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

Ansøgningsprocedure

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

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

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

Vurderingen består af både et kvantitativt og kvalitativt element. Det kvantitative element baserer sig på fondens beregningsmodel over de statistiske nøgletal for boligområder. Via beregningsmodellen tilskrives det ansøgende boligområde et beboerindeks, der overordnet set beskriver boligområdets socioøkonomiske struktur set i forhold til den gennemsnitlige almene sektor, hvad angår beboernes 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 støtte-muligheder. Det kvalitative element udgøres af en vurdering af det indsendte materiale med særligt henblik på de påtænkte indsats, 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.

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

Indberetning og dokumentation

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

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

Status for de boligsociale indsatser

Boligsociale indsatser/aktiviteter

Landsbyggefonden modtog de første ansøgninger om støtte til boligsociale indsatser i sommeren 2015. Fonden har ved udgangen af 2016 modtaget i alt 50 ansøgninger, 17 er blevet prækvalificeret, og 24 sager har fået tilsagn svarende til et samlet beløb på i alt 325,4 mio. kr. I de resterende 9 sager var der ved årets udgang endnu ikke truffet beslutning om, hvorvidt de skulle prækvalificeres.

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

Ansøgninger i alt	50
Tilsagn	24
Prækvalifikation	17
Vurdering af prækvalifikation pågår	9
Afslag*	0
Samlede tilsagnsbeløb	325,4 mio. kr.

* Opgørelsen af afslag indeholder ikke afbrudte sager pga. fejlagtig ansøgning el.lign. Ej heller afslag til enkelte afdelinger i en sag, der bliver prækvalificeret/får tilsagn.

Herudover er der inden for den boligsociale ramme afsat midler til Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) svarende til i alt 22 mio. kr. og til Boligsocialnet 8,2 mio. kr. Yderligere er der afsat 19,8 mio. kr. til kommunikation, evaluering mv., der bl.a. indbefatter den landsdækkende evaluering af de boligsociale indsatser inden for 2015-18-rammen.

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

Område	Ansøgninger			Prækvalificeret			Tilsagn		
	Samlet Antal	Under Afslag	Under behandling	Samlet beløb Antal	Andel / mio kr. i %	Andel i %	Samlet beløb Antal	Andel / mio kr. i %	Andel i %
København og Frederiksberg	12	0	3	1	10,5	5,3	8	110,503	34,0
Øvrige Region Hovedstaden	10	0	2	2	19,2	9,6	6	69,802	21,4
Region Sjælland	5	0	0	3	50,75	25,4	2	23,775	7,3
Odense	2	0	0	1	9,5	4,7	1	34,732	10,7
Øvrige Region Syddanmark	8	0	2	3	33,85	16,9	3	45,941	14,1
Aarhus	5	0	2	2	18,3	9,2	1	15,783	4,8
Øvrige Region Midtjylland	5	0	0	3	40,9	20,5	2	15,803	4,9
Ålborg	3	0	0	2	16,8	8,4	1	9,023	2,8
Øvrige Region Nordjylland	0	0	0	0	-	0	0	-	0
I alt	50	0	9	17	199,8	100,0	24	325,362	100,0

Huslejestøtte

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



Boligsociale tilbud til
de små beboere

Lars Engelgaard

Ansøgningsprocedure

Ansøgningsproceduren med løbende ansøgninger og en prækvalifikationsfase er fastholdt.

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

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

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan.

En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte har typisk andre elementer end en boligsocial helhedsplan for områdebaseret indsats. I det huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til økonomisk og fysisk genopretning. Både ansøgningen og helhedsplanen indsendes til Landsbyggefonden gennem kommunalbestyrelsen i 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 afdelingens/områdets problemer og forpligter sig samtidig til at indgå i samarbejdet omkring den boligsociale indsats både fagligt, administrativt og eventuelt økonomisk.

Bevillingsstatus huslejestøtte

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 630 boligafdelinger. Ved årets udgang er i alt 20 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, mens ingen har fået afslag.



Café og boligsociale aktiviteter

Foto: Lars Engelgaard

Tabel 10. Huslejestøtte 2015-2018 fordelt på regioner

		Hoved- staden	Sjælland	Syd- danmark	Midt- jylland	Nord- jylland	i alt
Ansøgninger	Antal	201	82	147	161	39	630
	Afslag	0	0	0	0	0	0
	Under sagsbehandling	195	76	133	158	34	596
Prækvalificeret	Antal	4	3	11	0	2	20
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	16,1	9,5	35,4	0,0	0,5	61,5
	Andel LBF (mio. kr.)	12,1	7,2	26,6	0,0	0,4	46,3
Tilsagn	Antal	2	3	3	3	3	14
	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	3,6	4,0	11,4	17,5	8,0	44,5
	Andel LBF (mio. kr.)	2,7	3,0	8,6	13,1	6,0	33,4
	Kapitaliseret værdi – andel LBF (mio. kr.)	15,9	25,0	60,6	89,8	43,4	234,7

→ **LÆS MERE OM BOLIGSOCIALE INDSATSER I BILAGET**

Landsdækkende evalueringer af de boligsociale midler

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

I november 2016 blev den landsdækkende evaluering af Landsbyggefondens 2006-10-midler til boligsocial indsats afsluttet med en afslutningskonference, en afsluttende evalueringsrapport samt en pixiudgave af samme.

Den landsdækkende evaluering af 2011 – 2014-midlerne blev igangsat i august 2014 og forløber til august 2020.

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 ekstraordinære arbejder:

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

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

Støtten betyder lavere huslejer end ved alternativer uden støtte.

Boligorganisationsbidrag

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital – eller med boligorganisationens 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 kødannelse for at få tilsagn, men det skal her bemærkes, at støtteordningen også administreres ud fra et transsprincip. Konkrete projekteksempler findes bl.a. på Landsbyggefondens hjemmeside i form af web-film mv.

Helhedsplaner

Renoveringsstøtteordningen forudsætter, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de

problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Helhedsplanlægning skal sikre, at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst, og er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og for renoveringsstøtteordningen.

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

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 i visse regionale områder er fortsat præget af befolkningens vandrung 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 et antal 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.



Himmerland Boligforening
Afd. 51 Blåkildevej

Foto: Jens Lindhe

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

Ustøttede arbejder

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

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

Anvendelse af renoveringsstøtteordningen

Kun støtte til ekstraordinære arbejder.

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.

Fremtidssikring

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

Tilgængelighed

I 2016 støttede Landsbyggefonden 44 sager med etablering af i alt ca. 1.573 tilgængelige boliger. Etablering af tilgængelige boliger i den almene sektor er et væsentligt element i en afdelings fremtidssikring og ikke mindst et udlejningsparameter, som kan styrke afdelingens udlejningssituation.

Landsbyggefonden har ved etageboligbyggeri mulighed for at støtte både etablering af elevator og ombygning af de boliger, som elevatoren betjener, til

tilgængelige boliger. Ved tæt/lave bebyggelser er der primært mulighed for at støtte ombygning af etplans boliger på terræn til tilgængelige boliger.

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.



Ældreboliger har både en fysisk og social dimension

Foto: Lars Engelgaard

Strukturelle ændringer

Der er i 2016 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til nedrivning af 449 boliger. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger. Tallene i 2013, 2014 og 2015 var henholdsvis 671, 214 og 607.

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. 359 andre reduktioner sker i forbindelse med fremtidssikring af boligafdelinger på grund af en boligsammensætning, der ikke længere er svarende

til de boligsøgendes behov. Renoveringsstøtteordningen dækker i givet fald udgifter til sammenlægning/ombygning samt genhusning og lejetab i projektperioden.

Infrastrukturændringer

Landsbyggefonden kan i perioden 2015-2020 indenfor en årlig ramme på 160 mio. kr. give tilsagn om støtte til infrastrukturændringer i almene afdelinger. I 2016 har Landsbyggefonden ansøgt Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet om godkendelse af tilsagn på i alt ca. 66,9 mio. kr. til infrastrukturændringer. Ansøgning vedrørende den uudnyttede del på 93,1 mio. kr. af rammen fremsendes i 2017.

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

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

Altankollaps og bygningsstabilitet

I juli 2016 kollapsede en ikke almen ejet altan uvarslet og 6 personer kom til skade.



Privat udlejning, Nykøbing
Falster
Altankollaps ved uvarslet
brud i udliggerjern

Foto: Erik Steen Pedersen,
SBI

Altaner, der er bygget i perioden 1900 til 1950'erne, er ofte konstrueret med udliggerjern, der er fæstnet til bjælkelaget og bærer altanpladen. Disse udliggerjern tærer bag facadeplanet, hvilket kan føre til et uvarslet kollaps af altanen. En lang række af denne altantype blev renoveret fra midt 70'erne til midt 90'erne, men en række altaner sidder fortsat i bygningerne, som de oprindeligt opførte altaner.

Problemstillingen er især, at tæringen af udliggerjernene sker bag facadeplanet – i murværket – og tæring kan ikke ses ved en almindelig visuel kontrol. Det er således nødvendigt at foretage ophugning for kontrol af altanens bæreevne.

Det er bygningsejerens ansvar at sikre den fornødne kontrol af altaners bæreevne.



Albertslund Boligselskab,
Afd. Miravænget

Foto: Landsbyggefonden

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 være så opfugtede, at de afgiver vand, der ledes videre ind i boligen, ligesom det træværk, der er i kontakt med de opfugtede plader, er i risiko for nedbrydning på sigt af råd og svamp mv. Endelig er magnesiumoxid et salt, hvilket betyder, at søm, skruer, beslag, profiler mv. af ikke-rustfrit metal, nedbrydes af korrosion. Byg-Erfa publicerede en advarsel mod anvendelse af MgO-plader, hvorfor Byggeskadefonden ikke dækker skader i sager, hvor aflevering af byggeriet er sket efter d. 6. marts 2015.

Omfanget af anvendelse af MgO-plader, som vil skulle oprettes under LBF-renoveringsstøtteordningens område (uden for nybyggeriet samt Byggeskadefondens dækningsområde), er i det væsentligste registreret, og der er skønnet en byggeskade opretningsudgift hertil på ca. 370 mio. kr. Opretningsudgifterne betales, hvis nødvendigt, over skema C/byggekredit i eksisterende LBF-renoveringsstøttesager.

Ved langvarige forløb afsættes de skønnede opretningsudgifter i skema C/LBF-renoveringsstøttesagen og skema C færdigbehandles. Eventuel driftsøkonomisk støtte (typisk huslejestøtte/driftslån mv.) reguleres af Landsbyggefonden således, at huslejeforudsætningerne søges opretholdt.

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.

Der har hertil været nedsat en følgegruppe med deltagelse fra bl.a. 7 boligorganisationer.

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 m² er ens og at de forudsatte henlæggelser er til stede.

I 2016 er der i fonden arbejdet med, hvordan finansiering af nybyggeri og renovering samt indfrielse af lån i en nedrevet afdeling påvirker totaløkonomien for de 2 scenarier.

Ministeriet har iværksat en undersøgelse om brugen af totaløkonomi-programmet.

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**



Boligforeningen Århus
Omegn
Afd. Rosenhøj

Foto: Jens Lindhe

Tilsagnsgivningen

De samlede anlægsinvesteringer, fordelt på 63 Skema A-tilsagn, udgjorde i 2016 ca. 4.234.043 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer. Tilsagn i 2016 til de 63 sager vedrører ca. 11.802 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 2016 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 580 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv. I 2016 var der en tilgang på 89 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91.

Der har været afholdt besigtigelse i 476 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 2016 meddelt dispensation i 5 sager vedrørende 10 % -reglen. Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte mv. – og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10 % af bygningsværdien.

Informationsmøder om digitale ansøgninger, BOSSINF renovering, renoveringsstøtte mv.

Landsbyggefonden udbød i efteråret 2016 i alt 6 informationsmøder for projektledere/forretningsførere m.fl. i boligorganisationer, bygherrerådgivere, ansatte i kommuner samt andre involverede. Møderne blev afholdt i Vejle og København og havde ca. 270 deltagere. Der har i 2013-15 været afholdt 11 møder med deltagelse af i alt 530 personer.

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

I 2017 forventes afholdt nye informationsmøder primært for nyansatte i målgruppen.

Variabel beboerbetaling

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

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

Til fremtidssikring kan Landsbyggefonden yde støtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet. Dermed kan den variable beboerbetaling medvirke til at gennemføre nødvendige fornyelser af boligmassen og moderniseringer af boligkvaliteten. Beboerbetalingen vedrørende tilgængelighed, ombygning/sammenlægning og miljøforbedringer 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.

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

Refinansiering

Ved refinansiering af rentetilpasningslånene og eventuel konvertering af fastforrentede lån baseres beslutningen på anbefalinger fra ministeriet/en tværministeriel arbejdsgruppe. Rentetilpasningslånene refinansieres fortsat til 5 årig rentetilpasning. 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 videreoverføres til Landsbyggefonden på grundlag af opkrævning fra fonden og indgår i landsdispositionsfondens.



Boligselskabet Sct. Jørgen
Afd. Heimdalsparken

Foto: Lars Just

Energirenovering

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

Landsbyggefonden kan støtte energibesparende foranstaltninger med lang leve- og tilbagebetalingstid, som forbedrer ejendommens energistandard udover gældende krav i bygningsreglementet, og som kan fungere som demonstrationsprojekter for det øvrige byggeri. Støtte til disse foranstaltninger kan ydes inden for en investeringsramme på 350 mio. kr. i perioden 2015-2020. 2. ansøgningsrunde er under udmøntning.

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

Indeklima

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

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

Arkitektonisk kvalitet

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

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 ændringer bør være af høj teknisk og arkitektonisk kvalitet, tilpasset den oprindelige udformning under hensyntagen til proportioner, farver, lys, tyngde og materialevalg.



Arbejdernes Boligforening
Afd. Lille Glasvej

Foto: Landsbyggefonden

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

I forlængelse af ovennævnte beskrives også 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 at støtte et projekt med at udvikle det nødvendige, men særlige materiale i



Boli.nu Sønderparken
– Aktivitetshus

Foto: Lars Just



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

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

Miljøfremmede stoffer

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

Bygherrens registreringer inden skema A skal således omfatte alle de bygningsdele, der vil blive berørt af den kommende renovering. Her er det meget væsentlig at også skjulte konstruktioner 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, MILJØFREMMENDE STOFFER OG SKIMMEL.DK I BILAGET**

Tabel 11. Tilsagn 2016, skema A

	Tilsagn t. kr.
Opretning	1.980.531
Miljøforbedring	227.867
Ombygning lejligheder/sammenlægning	1.087.959
Tilgængelighed	937.685
I alt	4.234.043

Tabel 12. Renoveringsstøttesager - Ansøgningsmassen

Byggeri i brugtaget	Tæt-lav Byggeri		Etagebyggeri			i alt	
	Boliger	Støttede arb. mio. kr.	Boliger	Støttede arb. mio. kr.	Boliger	Støttede arb. mio. kr.	
Før 1945	603	167.951	7.286	1.967.104	7.889	2.135.055	
1945-1959	4.313	1.155.415	19.802	6.750.375	24.115	7.905.790	
1960-1974	3.565	626.298	34.118	8.312.860	37.683	8.939.158	
1975-	12.052	2.220.504	9.430	2.024.661	21.482	4.245.165	
Energi						350.000	
I alt	20.533	4.170.168	70.636	19.055.000	91.169	23.575.168	



ALMEN ANALYSE

Statistik over udlejning

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

Ledige boliger

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

Overblik over antallet af ledige boliger

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

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

Ny webbaseret ledighedsstatistik

Landsbyggefonden lancerede i 2015 en webbaseret ledighedsstatistik, som erstattede de tidligere månedligt udsendte opgørelser over ledige boliger. I 2016 har fonden videreudviklet ledighedsstatistikken med udvidede søgemuligheder.

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

Anvendelse af oplysningerne

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

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

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

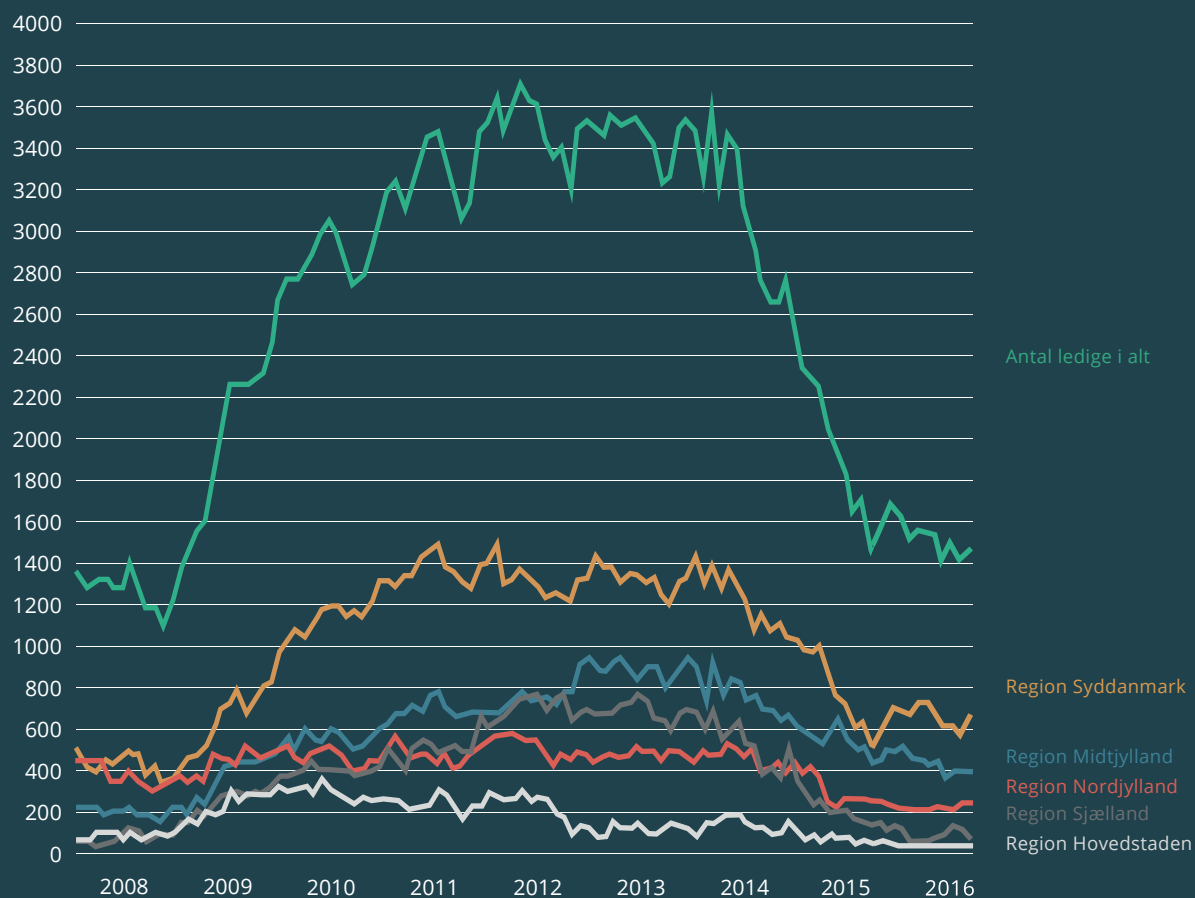
Antallet af ledige boliger

Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2016 blev opgjort til 1.442, hvilket svarer til 2,5 promille af det samlede antal almene boliger. Af de ledige boliger lå 1.115 i 33 regionalt vanskeligt stillede kommuner.

Stabilt ledighedsniveau i forhold til 1. december 2015

Antallet af ledige boliger 1. december 2016 afviger med 14 i forhold til 1. december 2015, hvor der var 1.456 ledige boliger.

GRAF 1: SAMLET ANTAL LEDIGE BOLIGER I ALMENT BYGGERI I PERIODEN 2008-2016, FORDELT GEOGRAFISK





De største andele af ledige boliger findes i Region Syddanmark og Region Nordjylland, hvor henholdsvis 676 og 267 boliger var ledige 1. december 2016. Det svarer til en andel på henholdsvis 5,7 og 5,0 promille af det samlede antal almene boliger i regionen.

Tabel 13. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2016

	Boliger i alt	Ledige boliger	Ledighed i promille
2000-	50.333	152	3,0
1990-99	61.973	110	1,8
Før 1990	458.433	1.180	2,6
Regioner			
Hovedstaden	208.793	32	0,2
Sjælland	74.162	77	1,0
Syddanmark	117.781	676	5,7
Midtjylland	116.328	390	3,4
Nordjylland	53.675	267	5,0
Boligtype			
Familie	495.500	1.235	2,5
Ældre	41.314	22	0,5
Ungdom	33.925	185	5,5
Byggeriets type			
Etage	372.661	1.096	2,9
Tæt/lavt	194.555	346	1,8
Blandet	3.523	0	0,0
Alle	570.739	1.442	2,5

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 2016 fortsat sit fokus på at udarbejde statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra huslejerregisteret samt data fra blandt andre Danmarks Statistik. Almen Analyse har endvidere videreudviklet de webbaserede løsninger, herunder tvillingeværktøj, nøgletalskatalog og ledighedsstatistik til brug for effektivitetsmålinger, benchmarking og sammenligninger mv.

Almen Analyse bruges til at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision, levere nøgletal til sammenligninger, benchmarking og



Sundby-Hvorup
Boligselskab
Afd. Sdr. Kongevej

Foto: Sundby-Hvorup
Boligselskab



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 2016 har beregningsopgaverne bl.a. omfattet effektivitetssimuleringer af udvalgte driftsudgifter i den almene boligsektor, genberegninger af rentesikringssager med udløbne rentetilpasningslån og simulering af fondens fremtidige indtægter fra udamortiserede lån. Kontrolopgaverne har bl.a. omfattet kontrol af Landsbyggefondens udgifter til ydelsesstøtte til renoveringslån og fondens refusion af ydelsesstøtte til nybyggeri.

Sådan arbejder Almen Analyse

Regnskabsindberetning

De almene boligorganisationer har siden 1999 indberettet regnskaber i elektronisk form til fonden. Fonden modtager årligt ca. 9.000 regnskaber for almene boligorganisationer og afdelinger. Indberetningen sker via et webbaseret regnskabsindberetningssystem, der løbende videreudvikles og optimeres. I 2016 lancerede fonden en ny og forbedret version af indberetningssystemet.

→ [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.

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

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

Omdannelse til almene boligorganisationer

Almen Analyse giver en driftsøkonomisk vurdering af selvejende institutioner, når de omdannes til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunernes behandling af sagen.

197 INSTITUTIONER GODKENDT TIL OMDANNELSE

Ved udgangen af 2016 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 huslejeregisteret samt data fra Danmarks Statistik.

Fonden har i 2016 udgivet en række analyser og statistikker, der omhandler husleje og udgifter, beboersammensætning, udgifter til forsikringer og renholdelse, boligerne, omfanget af erhvervs- og institutionslejemål, udearealer i den almene boligsektor, fraflytninger, tilladelser til hund og kat i den almene boligsektor 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 2016 videreudviklet fondens 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 2016 blev en ny og udvidet version af det webbaserede tvillingeværktøj lanceret. Tvillingeværktøjet giver mulighed for en hurtig og nem benchmarking af f.eks. regnskabsnøgletal for en given boligorganisation/afdeling og sammenlignelige "tvillinger". Den nye version af tvillingeværktøjet giver endvidere mulighed for at hente benchmarkdata for en udvalgt boligorganisation og dens afdelinger parallelt med en tvillingesøgning. Herudover indgår som noget nyt boligafdelingernes udearealer i m². Sammenligningsgrundlaget tager udgangspunkt i udvalgte stamdata og socioøkonomiske data. De socioøkonomiske data omfatter etnicitet, uddannelse, indkomst og arbejdsmarkedstilknytning.

Fonden har endvidere videreudviklet den webbaserede regnskabsdatabase, herunder med et opdateret layout, der er lanceret primo 2017.

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.



Regnskabsdatabasen er et brugervenligt tilbud til den krævende talknuser

Foto: Lars Just

Desuden er den webbaserede ledighedsstatistik videreudviklet i 2016 med bl.a. forbedrede søgemuligheder. Ledighedsstatistikken indeholder en række muligheder for at se og danne ledighedsstatistik, og giver en hurtig og nem adgang til en lang række data og tidsserier om ledige boliger i den almene boligsektor.

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

Styringsdialog og dokumentationspakker

Almenstyringsdialog.dk

Almen Analyse har i 2016 indarbejdet tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen almenstyringsdialog.dk efter nærmere aftale med ministeriet. Fokus har særligt været at forenkle og lette den administrative opgave for boligorganisationer m.fl. Processen fortsætter med yderligere tilpasninger og forenklinger i 2017.

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.



Gennemanalyseret og effektiv drift gavner alle beboere

Foto: Lars Just

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 2016 blev der igangsat 29 nye undersøgelser via naboskabet.dk, hvilket er en mindre stigning ift. de seneste 2 år. Overordnet set har antallet af nye undersøgelser dog har været faldende i de senere år, og i 2016 har fonden ikke bevilget tilskud til konsulentbistand til gennemførelse af konkrete undersøgelser.



ADMINISTRATION

Administration

→ Placering af fondens midler

→ Stamdata

→ Digital tinglysning

→ Salg af almene boliger

Placeringen af fondens midler

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

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

Afkastet i 2016 udgør totalt set ca. 77 mio. kr. Der er foretaget kursopskrivning på alle porteføljer ultimo 2016.

I perioden 1988 – 2016 har afkastet på obligationsbeholdningen samlet ligget over pengemarkedsrenten.

På grund af den lave bankindskudsrente 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 stamdataregistreringerne.

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



Jægerspris Boligselskab
Afd. Mølleparken II

Foto: Landsbyggefonden

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

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

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

Digital tinglysning

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

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

Salg af almene boliger

Folketinget vedtog i 2011 en ny salgsordning for almene familieboliger.



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

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

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

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 reservede 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	72
Indbetalinger til landsdispositionsfonden og nybyggerifonden (udamortiserede lån)	86
Boligportal/huslejerregistret	88
Særlig driftsstøtte	90
Renoveringsstøtteordningen	98
Almen Analyse	101
Administration	105
Organisation	107
Ordforklaringer	112



BILAG

Nybyggeri

→ Familieboliger

→ Ungdomsboliger

→ Ældreboliger

→ Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger

Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

Familieboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til familieboliger i 2016 end i 2015. En andel af disse er boliger med tilskud efter bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge.

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

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



Arbejdernes
Andelsboligforening af 1938
Afd. Axelborg

Foto: Jens Lindhe



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

Antal boliger med tilsagn før 2016 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Hovedstadsområdet er opgjort som alle kommunenumre fra 100 til 299.

Tabel 14. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Familieboliger	155	778	997	788	1.681	⁴⁾ 3.052
Forsøgsbyggeri	0	0	¹⁾ 183	²⁾ 177	³⁾ 10	0
I alt	155	778	1.180	965	1.691	3.052

1) 5144 på 183 familieboliger

2) 5144 på 177 familieboliger

3) 5144 på 10 familieboliger

4) Inkl. 194 familieboliger med tilskud

Tabel 15. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal familieboliger	155	¹⁾ 778	1.180	965	1.691	3.052
Antal lånesager „rene“	9	29	39	41	61	69
Antal lånesager integrerede	0	0	2	3	0	²⁾ 16
I alt	9	29	41	44	61	85
Gennemsnitligt antal familieboliger pr. sag	17	27	29	22	28	36

1) Inkl. 1 tilsagn på 110 familieboliger

2) Inkl. lånesager med familieboliger og familieboliger med tilskud

Tabel 16. Geografisk/type fordeling (i procent)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal familieboliger	155	778	1.180	965	1.691	3.052
Hovedstadsområdet	59	65	47	29	29	40
Øvrige land	41	35	53	71	71	60
Etagebyggeri	66	76	72	45	71	75
Tæt-lavt byggeri	34	24	28	55	29	25

Tabel 17. Anskaffelsessum/lån

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal familieboliger	155	778	1.180	965	1.691	3.052
Anskaffelsessum i t. kr.	300.269	1.563.102	2.386.919	1.939.758	3.365.148	6.112.119
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	42.038	164.434	238.692	193.976	336.515	611.212
%	14	¹⁾ 14/10	10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	1.937	2.009	2.023	2.010	1.990	2.003
Index	100	104	104	104	103	103

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

Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Ungdomsboligbyggeri

Der er givet flere tilsagn til ungdomsboliger i 2016 end i 2015.

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. m² boligareal.

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

Antal boliger med tilsagn før 2016 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 18. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal ungdomsboliger	14	¹⁾ 529	²⁾ 1.461	³⁾ 1.225	⁴⁾ 928	⁵⁾ 1.717
Antal lånesager "rene"	2	8	15	13	8	15
Antal lånesager integrerede	0	0	2	3	1	10
I alt	2	8	17	16	9	25
Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. sag	7	66	86	77	103	69

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

2) Inkl. 6 tilsagn på 755 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 4 tilsagn på 351 ungdomsboliger i Aarhus Kommune + 1 forsøgsbyggeri på 12 boliger (110 ungdomsboliger annulleret i 2014)

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

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

5) Inkl. 4 tilsagn på 395 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 12 tilsagn på 735 ungdomsboliger i Københavns Kommune

Tabel 19. Geografisk fordeling (i procent)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal ungdomsboliger	14	529	1.461	1.225	928	1.717
Hovedstadsområdet	0	0	3	29	16	53
Øvrige land	100	100	97	71	84	47
Etagebyggeri	100	100	100	95	96	100
Tæt-lavt byggeri	0	0	0	5	4	0



Almene ungdomsboliger
kan være et relevant tilbud

Foto: Lars Engelgaard



Tabel 20. Anskaffelsessum/lån

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal ungdomsboliger	14	529	1.461	1.225	928	1.717
Anskaffelsessum i t. kr.	14.889	553.736	1.639.403	1.367.890	988.825	1.816.258
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	2.084	55.374	163.940	136.789	98.883	181.626
%	14	¹⁾ 14/10	10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	1.064	1.047	1.122	1.117	1.066	1.058
Index	100	98	105	105	100	99

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

Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

Ældreboligbyggeri

I 2016 er der givet flere tilsagn til ældreboliger end i 2015.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2016 og tilhørende anskaffelsessummer m.v. er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 21. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal ældreboliger	0	¹⁾ 240	²⁾ 308	³⁾ 337	⁴⁾ 531	802
Antal lånesager "rene"	0	11	11	9	10	11
Antal lånesager integrerede	0	0	0	0	1	1
I alt	0	11	11	9	11	12
Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. sag	-	22	28	37	48	67

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

2) 2 tilsagn på hhv. 70 og 75 ældreboliger annulleret

3) 1 tilsagn på 6 ældreboliger annulleret

4) 2 tilsagn på hhv. 29 og 20 ældreboliger annulleret

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal ældreboliger	0	240	308	337	531	802
Hovedstadsområdet	0	35	35	58	64	81
Øvrige land	0	65	65	42	36	19
Etagebyggeri	0	72	62	85	89	95
Tæt-lavt byggeri	0	28	38	15	11	5

Tabel 23. Anskaffelsessum/lån

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Antal ældreboliger	0	240	308	337	531	802
Anskaffelsessum i t. kr.	0	386.077	548.020	626.264	1.006.539	1.555.727
Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	0	41.341	54.802	62.626	100.654	155.573
%	14	¹⁾ 14/10	10	10	10	10
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	-	1.609	1.779	1.858	1.896	1.940
Index	-	100	111	115	118	121

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.

Tabel 24. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Selvejende institution	0	75	95	0	0	58
Kommune	43	324	385	206	561	477
Region	0	0	0	0	0	0
I alt	43	399	480	206	561	535



Tabel 25. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2011-2016

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2011	0	-	-
	2012	75	2	38
	2013	95	1	95
	2014	0	-	-
	2015	0	-	-
	2016	58	2	29
Kommune	2011	43	6	7
	2012	¹⁾ 324	11	29
	2013	²⁾ 385	17	23
	2014	³⁾ 206	8	26
	2015	561	17	33
	2016	477	12	40
Region	2011	0	-	-
	2012	0	-	-
	2013	0	-	-
	2014	0	-	-
	2015	0	-	-
	2016	0	-	-

1) 1 byggesag reduceret med 17 ældreboliger

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

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

Tabel 26. Geografisk fordeling i 2011-2016 (i procent)

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Hovedstads- området	Øvrige land
Selvejende Institution	2011	0	0	0
	2012	75	96	4
	2013	95	100	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	58	48	52
	Kommune	2011	43	0
2012		324	22	78
2013		385	8	92
2014		206	48	52
2015		561	40	60
2016		477	42	58
Region		2011	0	0
	2012	0	0	0
	2013	0	0	0
	2014	0	0	0
	2015	0	0	0
	2016	0	0	0

**Tabel 27. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2011-2016**

2011	2012	2013	2014	2015	2016
0	¹⁾ 42	²⁾ 62	0	0	³⁾ 153

1) 1 tilsagn på 42 ungdomsboliger (tilbygning)

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

3) 1 tilsagn på 153 ungdomsboliger (nybyggeri)

Tabel 28. Anskaffelsessum/lån ¹⁾

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

1) Andel administreret i Landsbyggeforbundet

Tabel 29.

Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011-2016
Region Nordjylland							
Familieboliger	2	65	36	102	170	251	626
Ungdomsboliger	0	342	755	294	274	132	1.797
Ældreboliger	0	0	0	0	70	100	170
I alt	2	407	791	396	514	483	2.593
Region Midtjylland							
Familieboliger	14	134	399	456	354	830	2.187
Ungdomsboliger	14	105	459	195	0	465	1.238
Ældreboliger	0	91	0	4	114	0	209
I alt	28	330	858	655	468	1.295	3.634
Region Syddanmark							
Familieboliger	47	75	154	77	543	455	1.351
Ungdomsboliger	0	82	206	302	357	204	1.151
Ældreboliger	0	33	96	21	0	16	166
I alt	47	190	456	400	900	675	2.668



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011-2016
Region Hovedstaden							
Familieboliger	62	419	554	248	482	938	2.703
Ungdomsboliger	0	0	41	361	153	880	1.435
Ældreboliger	0	84	109	197	323	651	1.364
I alt	62	503	704	806	958	2.469	5.502
Region Sjælland							
Familieboliger	30	85	37	82	142	578	954
Ungdomsboliger	0	0	0	73	144	36	253
Ældreboliger	0	32	103	115	24	35	309
I alt	30	117	140	270	310	649	1.516
I alt							
Familieboliger	155	778	1.180	965	1.691	3.052	7.821
Ungdomsboliger	14	529	1.461	1.225	928	1.717	5.874
Ældreboliger	0	240	308	337	531	802	2.218
I alt	169	1.547	2.949	2.527	3.150	5.571	15.913

BILAG

Indbetalinger til landsdispositionsfondens og nybyggerifonden (udamortiserede lån)

Mere om indbetalingsprognose

Indekslånene:

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

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

Fritagelser:

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

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



Tabel 30. Faktiske nye indbetalinger 2000-2016 og prognose for de nye indbetalinger 2017-2030 (mio. kr.)

2000	28	2012	1.345	2024	3.142
2001	37	2013	1.509	2025	3.248
2002	43	2014	1.790	2026	3.323
2003	58	2015	2.043	2027	3.360
2004	92	2016	2.414	2028	3.378
2005	133	2017	2.620	2029	3.397
2006	177	2018	2.755	2030	3.417
2007	229	2019	2.862		
2008	343	2020	2.956		
2009	524	2021	3.051		
2010	874	2022	3.095		
2011	1.190	2023	3.123		

Anm.: Forudsætninger 2016-30: 1,8 % inflation, 5 % rente.

BILAG

Boligportal/huslejerregistret

→ **Baggrund for DanmarkBolig.dk**

→ **Udbetaling Danmarks anvendelse af data**

→ **Det elektroniske huslejerregister**

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 huslejerregister

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

Udbetaling Danmarks anvendelse af data

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

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

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

Udbetaling Danmark anvender bl.a. data fra huslejeregistret ved nyansøgning af boligstøtte via www.borger.dk, ligesom der er etableret snitflader mellem huslejeregistret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.



Udsnit af højhusene i
Brøndby Strand

Foto: Jens Lindhe

BILAG

Særlig driftsstøtte

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

Omprioriteringslovene fra 1994 og 2000

1994-omprioriteringslov

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

2000-omprioriteringslov

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

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

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

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

Frikøb af hjemfaldsklausuler

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

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

Driftsstøtte frikøb

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

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

I lighed om frikøb af hjemfaldsklausuler i Aalborg Kommune ved aftale i september 2009, er der ved årsskiftet 2015/16 supplerende frikøb af tilbagekøbsdeklaration i

1 boligafdeling i 1 boligorganisation for ca. 7,8 mio. kr. Aalborg Kommune aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationen i den berørte afdeling.

Vidensproduktion og kompetenceudvikling i de boligsociale indsatser

Landsdækkende evalueringer

Som beskrevet på side 43 i årsberetningen, gennemføres der landsdækkende evalueringer af de boligsociale indsatser, herunder huslejestøtten.

Evaluerings af 2011-14-midlerne

Den landsdækkende 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 indsatsernes effekter og resultater samt, hvilke



Skovparken i Kolding

Foto: Jacob Rosenvinge

arbejdsmetoder, der kan anvendes til brug for at kvalificere den fremtidige boligsociale indsats på såvel beslutningstager- som praktikerniveau.

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

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

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

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

Boligsocial indsats 2011-2014 (huslejestøtte)

En fordeling af 2011-2014-huslejemidlerne, i alt ca. 903 mio. kr. (kapitaliseret værdi) opgjort efter afdelingernes ibrugtagelsesperioder viser, at ca. 219 mio. kr. af huslejestøtten går til 25 afdelinger opført i perioden 1940-1959 og ca. 445 mio. kr. af huslejestøtten til 48 afdelinger opført i perioden 1960-1974. Herudover har 21 afdelinger fra perioden 1975-1989 modtaget huslejestøttetilsagn, svarende til ca. 239 mio. kr.

Evaluering af 2006-10-midlerne

Den landsdækkende evaluering af 2006-2010-midlerne blev afsluttet i november 2016. Evalueringen, der blev gennemført af konsortium bestående af SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management Consulting, bestod af en effektevaluering og en procesevaluering. Evalueringen blev afsluttet med en konference og udgivelsen af en afsluttende evalueringsrapport samt en pixieudgave af samme. Den afsluttende rapport konkluderede, at effektmålingerne tyder på, at der er positive effekter af indsatserne på følgende områder:

1. Beboernes beskæftigelses sandsynlighed (i hvert fald på kort sigt)
2. Boligområdernes evne til at tiltrække nye beboere, som er i beskæftigelse
3. Andelen af beboere i beskæftigelse er øget

Herudover viste procesevalueringen, at beboerne i områderne oplever, at deres boligområde har udviklet sig i en positiv retning, bl.a. ved at aktiviteterne i boligområdet er steget, at de har fået flere relationer til andre beboere, at de føler sig mere trygge og at de generelt oplever et bedre boligområde.

Den samlede rapport og de tidligere udgivne rapporter, kan hentes fra SFI hjemmeside: <http://www.sfi.dk/publikationer/>

Boligsocialnet

For at sikre faglig understøttelse af de boligsociale medarbejdere og ledere, der repræsenterer boligorganisationerne og kommunerne i samarbejdet om de boligsociale indsatser, yder Landsbyggefonden støtte til Boligsocialnet. Boligsocialnet er et samarbejde mellem KL - Kommunernes Landsforening og BL - Danmarks Almene Boliger. Samarbejdet driver boligsocialnet.dk, afholder netværksmøder målrettet de forskellige medarbejdergrupper, der er ansat i eller leder de boligsociale indsatser, samt lancerer særlige uddannelses tilbud til disse. Herudover står Boligsocialnet for planlægning og afholdelse af den boligsociale årskonference og andre konferencer målrettet praktikere og beslutningstagere på feltet.

Der foregår til stadighed en udvikling af Boligsocialnets tilbud til de ansatte i helhedsplanerne, samt ledere og medarbejdere i de involverede boligorganisationer og kommuner. Boligsocialnet har siden februar 2016 været forankret i Århus.

Center for Boligsocial Udvikling

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



AB-Sprotoften i Nyborg

Foto: Jens Lindhe

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.

Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag

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

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

Sagsbehandling ved nedrivning og omdannelse

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

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

Når der er behov for dispositionsfondsmidler

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

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

IT-plattform, tidligere sager og reguleringskonti

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

Sager påbegyndt før 2012

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

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

Reguleringskonti

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

Driftssikring

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

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.



Boligsocial hjælp til
lektierne

Foto: Lars Engelgaard

BILAG

Renoveringsstøtteordningen

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

Byggeskadefondsdækning

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

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



ALBOA Søndervangen
Kvartershus

Foto: Alboa

Renoveringsstøtteordningen og energibesparelser

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

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

Udenfor renoveringsstøtteordningens almindelige støttemuligheder er fonden i 2016 påbegyndt udmøntning af en særramme på 350 mio. kr. dedikeret demonstrationsprojekter til udvidet energirenovering. Demonstrationsprojekter, der opnår tilsagn, får støtte til energibesparende tiltag, der normalt ikke støttes. Fondens lægger afgørende vægt på at projekterne er skalerbare og opfylder branchens særlige behov for robuste løsninger. Det er hensigten at demonstrationsprojekterne, der publiceres bl.a. via AlmenNet, vil skabe inspiration og være eksempler til efterfølgelse for almensektoren generelt.

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

2. ansøgningsrunde afvikles i januar 2017. Landsbyggefondens er i dialog med flere ansøgere med henblik på at kvalificere ansøgningerne og at etablere partnerskaber med relevante forskningskompetencer. Igangværende demonstrationsprojekter fra 1. ansøgningsrunde fordeler sig indenfor optimering af opvarmningssystemer, ventilationssystemer, solcelle-batterianlæg og arkitektonisk bevaringsmetode ved efterisolering. Boligafdelingerne gennemfører demonstrationsprojekterne som del af en helhedsplan ifm. renoveringssagen.

AlmenNet

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

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

Miljøfremmede stoffer og Skimmel.dk

PAH og chlorparaffiner

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

PAH optræder i en række ældre tjæreholdige produkter, eksempelvis vejasfalt, tag-pap og tjæreprodukter til fugtspærrer (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 miljø-skadelige 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 været flittigt brugt. I 2016 er hjemmesiden revideret med bedre grafik og større brugervenlighed. Desuden er adgang via tablets og smartphones blevet forbedret.

I 2016 er der desuden givet støtte til udviklingsprojekter vedr. ventilation og fugtsikker energirenovering.

Endelig arbejdes der med nye kampagnetiltag overfor driftschefer/inspektører og ejendomsfunktionærer. Målet er at sikre bedst mulig viden om skimmelforebyggelse og håndtering af skimmelsager.



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. I 2016 lancerede fonden en ny og forbedret udgave af det webbaserede regnskabsindberetningssystem. Systemet er en videreudvikling med fokus på at optimere brugervenlighed og overblik i indberetningsprocessen, samt forbedring og udvikling af en række funktionaliteter.

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

Regnskabsgennemgang

Regnskabsgennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række kritiske nøgletal og særlige fokusområder. Efter behov indhentes flere oplysninger, og der kan eventuelt udarbejdes en mere detaljeret regnskabsgennemgang. Hvis der gennem regnskabsgennemgangene konstateres generelle regnskabsmæssige problemer, kan Almen Analyse iværksætte forskellige informationstiltag for at vejlede hele eller dele af sektoren. Særlige fokusområder for regnskabsgennemgangen i 2016 har været:

- Kapitaltilførsler, overvågning af lejeudvikling m.v.
- Salg/likvidation af afdelinger ift. godkendelse og indberetning.
- Mellemsgningsforhold kontra lån til afdelinger, herunder gældstilsvar.
- Korrekt kontering af husleje i forhold til boligtyper/stamdata.
- Negativ forrentning af dispositionsfonden.
- Sideaktiviteter, ift. korrekt indberetning og kontering.
- Korrekt kontering af individuel råderet kontra kollektiv råderet.

Almen Analyse har i 2016 på baggrund af kritiske nøgletal og særlige fokusområder m.v. foretaget regnskabs gennemgang af 344 boligorganisationer med tilhørende afdelinger. Heraf har 189 boligorganisationer modtaget brev omkring regnskabsmæssige forhold konstateret under regnskabs gennemgangen.

Garantiordningen og fællesforvaltning

Der har i 2016 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 i 2016 anmeldt én ny fælles anbringelse omfattende 4 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.

Almen Analyse har afholdt præsentationskurser om regnskabsindberetning for boligorganisationer og revisorer. Derudover har medarbejdere fra Almen Analyse 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 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 huslejeregisteret. 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, f.eks. regnskabsdatabasens nøgletals-katalog, ledige boliger og tvillingeværktøjet.

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

Fonden har i 2016 udgivet følgende faste statistikker:

- Huslejestatistik 2016
- Udgiftsstatistik 2016
- Månedlig opgørelse af ledige boliger
- Beboerstatistik 2016 udgives primo 2017

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

Fonden har udgivet 9 temastatistikker i 2016:

- Anvisninger i den almene boligsektor 2015
- De almene beboeres anciennitet 2016
- Boligerne i den almene boligsektor 2016
- Forsikringsudgifter i den almene boligsektor 2010-2014
- Renholdelsesudgifter i den almene boligsektor 2008-2014
- Fraflytninger i den almene boligsektor 2011-2015
- Erhvervs- og institutionslejemål i den almene boligsektor 2014
- Udearealer i de almene boligafdelinger 2016
- Hund og kat i den almene boligsektor 2016

Herudover er data i 2016 anvendt til videreudvikling af beboerindeks, boligsocialt monitoreringssystem og platform for boligsociale data, som anvendes i fondens boligsociale funktion samt til videreudvikling af tvillingeværktøj, regnskabsdatabase og ledighedsstatistik.

Fonden har endvidere igangsat en række yderligere temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2017.



Foto: Jens Lindhe

BILAG

Administration

Tidligere forsøgsordning og salg af problemramte afdelinger

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

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

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

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

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

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

Der er pr. 31. december 2016 indbetalt ca. 29 mio. kr. 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 2016 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.



Østjysk Boligadministration
Afd. Bispehaven

Foto: Jens Lindhe

ØVRIGE BILAG

Organisation

→ Lovgivningen mv.

→ Hovedtal fra fondens regnskaber

Lovgivningen mv.

Ved lov nr. 299 af 22. marts 2016 blev nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 10 pct. forlænget med to år, således at ordningen løber frem til 31. december 2018. Endvidere er det fortsat muligt at foretage totaløkonomiske merinvesteringer i alment nybyggeri, som går ud over maksimumsbeløbet, når byggeriets energistandard er væsentlig bedre end det generelle niveau i byggeriet, dvs. at byggeriet lever op til kravene i den frivillige bygningsklasse 2020.

Ved lov nr. 380 af 27. april 2016 blev fastsat en række ændringer, der er konsekvenser af ressortomlægningerne i juni 2015, således at ansvaret for regnskabs- og revisions-bekendtgørelsen er overført fra social- og indenrigsministeren til beskæftigelsesministeren.

Ved lov nr. 628 af 8. juni 2016 blev opgaver, der hidtil er varetaget af Statens Administrations Finansservicecenter, flyttet til Udbetaling Danmark.

Ved lov nr. 662 af 8. juni 2016 blev etableret en ny boligtype – inklusionsboliger - der er almene familieboliger, der målrettes til psykisk og socialt sårbare personer, der har særligt behov for en bolig med tilhørende sociale støttefunktioner, som kan understøtte, at borgeren kan opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig. Boligerne kan kun drives af almene boligorganisationer, men frivillige organisationer og andre private aktører kan inddrages i arbejdet med at understøtte borgerens overgang til egen bolig. Der er afsat i alt 30 mio. kr. i årene 2017-2019 til etablering og drift af boligerne.

Ved lov nr. 665 af 8. juni 2016 blev kommunernes muligheder for at anvende kollektive bofællesskaber som boliger til flygtninge styrket.

Ved lov nr. 1559 af 13. december 2016 blev iværksat en række tiltag for at fremme effektiviseringen i det almene byggeri.

Lovens overordnede formål er at fremme sparsommelighed og øge effektivitet og derved skabe muligheder for at kunne nedsætte huslejen i det almene byggeri, uden at kvalitet eller service forringes.

Der er i juni 2016 indgået aftale mellem regeringen, BL – Danmarks Almene Boliger og KL om et nationalt måltal for effektiviseringer i den almene boligsektor, der kan danne grundlag for en stadig forbedring af effektivitet i alle boligorganisationer. Det er aftalt, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia. kr.

Aftalen ligger i forlængelse af den styrings- og finansieringsreform af den almene boligsektor, som den daværende VK-regering gennemførte i 2009. Reformen indførte blandt andet en ny styringsdialog baseret på mål- og aftalestyring mellem boligorganisationer og kommuner, forenklede regelsættet og nedsatte beboerbetalinger svarende til en reduktion af startlejen på 11-12 pct.

Som opfølgning på styringsreformen har der været gennemført et arbejde vedrørende dels egenkontrol i boligorganisationerne og dels vedrørende effektivisering af boligsektoren og der er afgivet en række rapporter:

”Den almene boligsektors egenkontrol” fra 2014, kom med en række forslag til en styrkelse og videreudvikling af boligorganisationernes egenkontrol og af forvaltningsrevision.

”Den almene boligsektors effektivisering”, ligeledes fra 2014 som omfatter en lang række forslag til tiltag, der kan øge effektiviteten og holde omkostningerne nede. Et led i arbejdsgruppens analyser af boligsektorens effektivitet, er en rapport fra Deloitte ”En mere effektiv drift af almene boliger – status og ideer”.

Loven indeholder følgende hovedelementer:

- Styrket arbejde med effektivitet i boligorganisationerne
- Styrket grundlag for de beboerdemokratiske beslutninger
- Bedre rammer for det kommunale tilsyn og styringsdialogen
- Præcisering og styrkelse af bestemmelser om renovering, vedligehold og henlæggelser
- Forsøg med indeklimamåling
- Godkendelse af pantsætning
- Friplejeboliger i ejendomme, der skal opdeles i ejerlejligheder.



Der er udstedt følgende administrative forskrifter:

Bekendtgørelse nr. 314 af 30. marts 2016 om totaløkonomiske merinvesteringer i nye lavenergiboliger i alment byggeri m.v.

Bekendtgørelse nr. 403 af 21. april 2016 om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge.

Bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger.

Bekendtgørelse nr. 719 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger og indbetalt garantikapital (garantiorganisation).

Bekendtgørelse nr. 720 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Bekendtgørelse nr. 721 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution.

Bekendtgørelse nr. 998 af 229. juni 2016 om statsrefusion og tilskud samt regnskabsaflæggelse og revision på visse områder inden for Social- og Indenrigsministeriets, Beskæftigelsesministeriets, Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets og Ministeriet for Børn, Undervisning og Ligestillings ressortområder.

Denne er afløst af:

Bekendtgørelse nr. 1617 af 15. december 2016 om Bekendtgørelse om statsrefusion og tilskud samt regnskabsaflæggelse og revision på visse områder inden for Børne- og Socialministeriets, Beskæftigelsesministeriets, Udlændinge- og Integrationsministeriets, Transport-, Bygnings- og Boligministeriets og Undervisningsministeriets ressortområder

Bekendtgørelse nr. 1631 af 16. december 2016 om rammeaftaler m.v. på det sociale område og på det almene ældreboligområde.

Landsbyggefonden har ikke udsendt nye regulativer.

Hovedtal fra fondens regnskaber

Resultatopgørelse, uddrag

	2016	2015	2014	2013	2012
			- 1.000 kr. -		
Indtægter:					
Forskelsleje m.m.	13.484	13.513	13.484	13.417	13.382
Finansiell nettoindtægt (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	48.614	6.931	56.788	31.606	75.091
Udgifter:					
Administrations- omkostninger	48.814	49.003	42.913	45.301	40.424
Temaundersøgelser, erfaringsformidling, portaler mv.	10.073	22.514	24.613	22.832	13.681
Dækning af afdelingsmidler, garantiordning mv.	-366	101	410	4.022	8.314
Årets resultat	3.577	-51.174	2.336	-27.132	26.054

ØVRIGE BILAG

Ordforklaringer

Afkastresultater.

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

Almene boligorganisationer.

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

BBR.

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

Beboerrådgiver.

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

Berigtigelsestidspunkt.

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

Boligafdelinger.

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

Boligportal.

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

Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse.

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

Driftssikring.

Supplerende støtte fra staten, beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i et antal boligafdelinger, som fik tilsagn herom i 1980. Driftssikringen 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.

Inklusionsboliger.

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

Integrerede byggerier.

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

Kapitalforvaltning (den almene boligsektor).

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

Landsdispositionsfonden.

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

Magnesiumplader-MgO.

Vindspærreplader, som i en række byggerier og renoveringer er indbygget i facader og gavle i årene 2010 - 2015, og som på grund af fugtoptagelse er uegnede i det danske klima. Pladerne indeholder magnesiumoxid og magnesiumklorid (sorel cement), 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.

Driftsstøttelej 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 landsdispositionsfonden, støtte til opretning/renovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

Reguleringskonto.

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

Rykningspåtegninger.

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

Samejeoverenskomst.

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

Servicearealer.

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

Skæringsdato.

Tidspunkt for et byggeris overgang fra anlæg til drift.



Social og forebyggende indsats.

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

Støtte til renovering mv.

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

Særlig driftsstøtte.

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

Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Renoveringsarbejder vedrørende klimaskærmen og andre større bygningsdele.

Tilbagekøbsdeklaration.

Kommunal klausul om tilbageførsel efter 70 – 99 år tinglyst ved en kommunes salg af grunde. I visse tilfælde mod bygningserstatning, i andre tilfælde uden bygningserstatning. Deklarationerne skulle bl.a. modvirke 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.



lbf.dk
