

Beretning

2001

Landsbyggefonden



**Landsbyggefondens
bestyrelse:**

Jesper Nygård, København, formand
Nis Christian Sørensen, Grindsted, næstformand
Knud Rasmussen, Højbjerg
Orla Jensen, Aabenraa
Knud Jørgensen, Randers
Dorte Larsen, Brøndby
Finn Oddermose, Næstved
Jens Ole Nielsen, København
Eske Groes, København

1-5 er valgt af Boligselskabernes Landsforening

6-7 er valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

8 er valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

9 er valgt af Kommunernes Landsforening

Direktion:

Gert Nielsen, direktør
Birger R. Kristensen, sekretariatschef

Revision:

Deloitte & Touche, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Landsbyggefonden er oprettet i henhold til lov og varetager bl.a. forvaltning af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri samt administration for den almene boligsektor af pligtmæssige bidrag og opkrævning af indbetalinger til landsdispositions-fonden m.v. Desuden forestår fonden en regnskabskonsulent-tjeneste, den særlige driftsstøtte, støtte til byggeskade-renovering m.v. samt en garantiordning m.v.

Beretning

2001

Landsbyggefonden

Indhold

	Side
Virksomheden	5
Nybyggeri	6
Byggeri af familieboliger - almene boligorganisationer	10
Byggeri af ungdomsboliger - almene boligorganisationer	11
Byggeri af ældreboliger - almene boligorganisationer	12
Byggeri af ældreboliger - selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	14
Pligtmæssige bidrag	15
Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens	16
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	18
Byggeskaderenovering m.v.	21
Støtteordning vedrørende fysiske arbejder	24
Særlig driftsstøtte	27
1994-Omprioriteringsloven	30
2000-Omprioriteringsloven	32
Afløsning af tilbagekøbsrettigheder	36
Udlejningsstatistik	38
Regnskabskonsulenttjenesten	40
Landsbyggefondens administration	43
Lovgivning m.v.	45
Hovedtal fra fondens regnskaber	48

*Åbyhøj Boligforening
Fuglebakken i Hinnerup.
Den nye afdeling rummer også
et bofællesskab
Foto: Mogens Laier*



■ Virksomheden

Tabel 1. Langtidsbudget 2001-2020	5
-----------------------------------	---

■ Nybyggeri

Tabel 2. Støttet nybyggeri 1996-2001, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 1999-2001, selvejende ældrebolig-institutioner, kommuner og amtskommuner	6
Tabel 3. Fordeling af byggeri på amter og tilsagnsår 1996-2001	7

■ Familieboliger - almene boligorganisationer

Tabel 4. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1996-2001	10
Tabel 5. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	10
Tabel 6. Geografisk/type fordeling (i procent)	10
Tabel 7. Anskaffelsessum/lån	10

■ Ungdomsboliger - almene boligorganisationer

Tabel 8. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1996-2001	11
Tabel 9. Geografisk fordeling (i procent)	11
Tabel 10. Anskaffelsessum/lån	11

■ Ældreboliger - almene boligorganisationer

Tabel 11. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1996-2001	12
Tabel 12. Geografisk/type fordeling (i procent)	12
Tabel 13. Anskaffelsessum/lån	12

■ Ældreboliger - selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Tabel 14. Antal ældreboliger 1999-2001	14
Tabel 15. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 1999-2001	14
Tabel 16. Geografisk fordeling (i procent) 1999-2001	14

■ Pligtmæssige bidrag

Tabel 17. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1996-2001	15
---	----

■ Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens

Tabel 18. Prognose for de nye indbetalinger 2001-2020	16
---	----

■ Forbedrings- og opretningsarbejder

Tabel 19. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 1996-2001	18
Tabel 20. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse 1996-2001	19

■ Udbedring af byggeskader, miljøforbedringer og ombygning af boliger m.v.

Tabel 21. Tilsagn til boliger med byggeskadesager 1991-2001	23
Tabel 22. Tilsagn til boliger med byggeskadesager 1979-2001	23

■ Landsdispositionsfondens

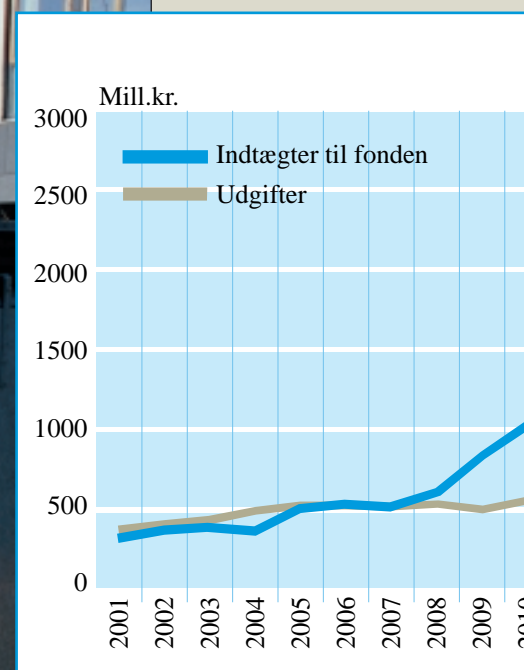
Tabel 23. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	27
Tabel 24. Kapitaltilførsel m.v. 1996-2001	28
Tabel 25. Bevægelser i perioden 1996-2001	29

■ 2000-omprioritering

Tabel 26. Årlige støttebeløb 2002-2005	33
Opgørelse ansøgningsmasse	33

■ Ledighedsstatistik

Tabel 27. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1996-2001	38
---	----



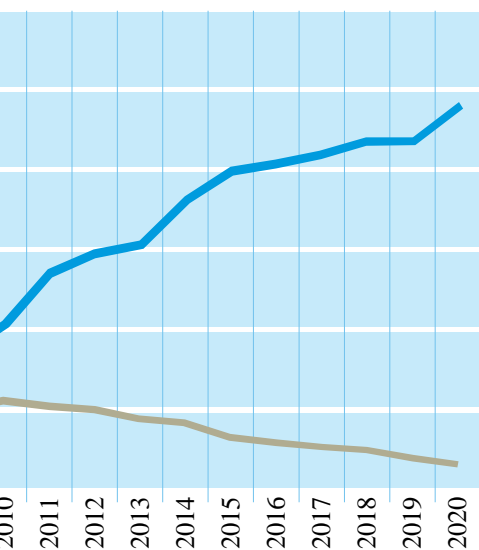
*AKB, København, afdeling i Prinsessegade på Christianshavn.
Afdelingen er realiseringen af konkurrencen om 100 års-boligen.
Foto: Jørgen Jørgensen*

Virksomheden 2001

Den langsigtede udvikling i Landsbygefondens økonomi

En arbejdsgruppe beregnede i 2001 de næste 20 års indtægter/indbetalinger og udgifter/udbetalinger i Landsbygefondens økonomi. Beregningerne viser under givne forudsætninger, at fonden tidligst fra 2008 får råderum til at påtage sig nye betalingsforpligtelser. Langtidsbudgettet 2001-20 er grundlag for drøftelserne om de fremtidige opgaver for fonden.

Tabel 1.
Langtidsbudget 2001-2020



Administration

Grundkapital-forvaltningen blev i løbet af året præget af nogen usikkerhed. Kommuneaftalerne fra juni 2001 indebar en nedsættelse af grundkapital-lånets andel ved alment nybyggeri fra 14% til 7% af anskaffelsessummen. Nedsættelsen skulle oprindeligt gennemføres for en 3 årig periode fra 1. januar 2002. Efter en offentlig debat om risikoen for at sætte nybyggeriet i stå i resten af 2001 blev der fremsat et lovforslag om nedsættelse med tilbagevirkende kraft fra 15. juni 2001. Lovforslagets skæbne var på grund af folketingsvalget en overgang uvis. Forslaget blev imidlertid vedtaget af det nye folketing d. 7. februar 2002. Lands-

bygefonden har siden forslaget blev kendt tilpasset den daglige administration af grundkapital-ordningen, således at der ikke er blevet indbetalt for store kommunale indskud.

Regnskabskonsulenttjenesten.

Den obligatoriske regnskabsindberetning på edb førte i 2001 til, at der for boligorganisationer og kommuner blev åbnet adgang til en test-version af regnskabsdatabasen. Når tekniske begynder-vanskeligheder er afhjulpet og datadisciplinen ved indberetningen styrket, vil adgangen til at se hele regnskaber, nøgletal eller at ud-søge tal efter eget valg blive optaget på fondens hjemmeside.

Efter udbud blev et team af revisorer og teknikere udvalgt til at undersøge henlæggelsessystemet i 20 almene boligafdelinger - nøje udvalgt til at repræsentere forskelligheder i den almene boligsektor. Fondens bevillinger til disse undersøgelser tillader ikke store fuldt repræsentative stikprøver, men kan dog give et billede af boligorganisationernes forvaltning om området som led i opbygningen af en referenceramme for almen boligvirksomhed (forvaltningsrevision).

Særlig driftsstøtte

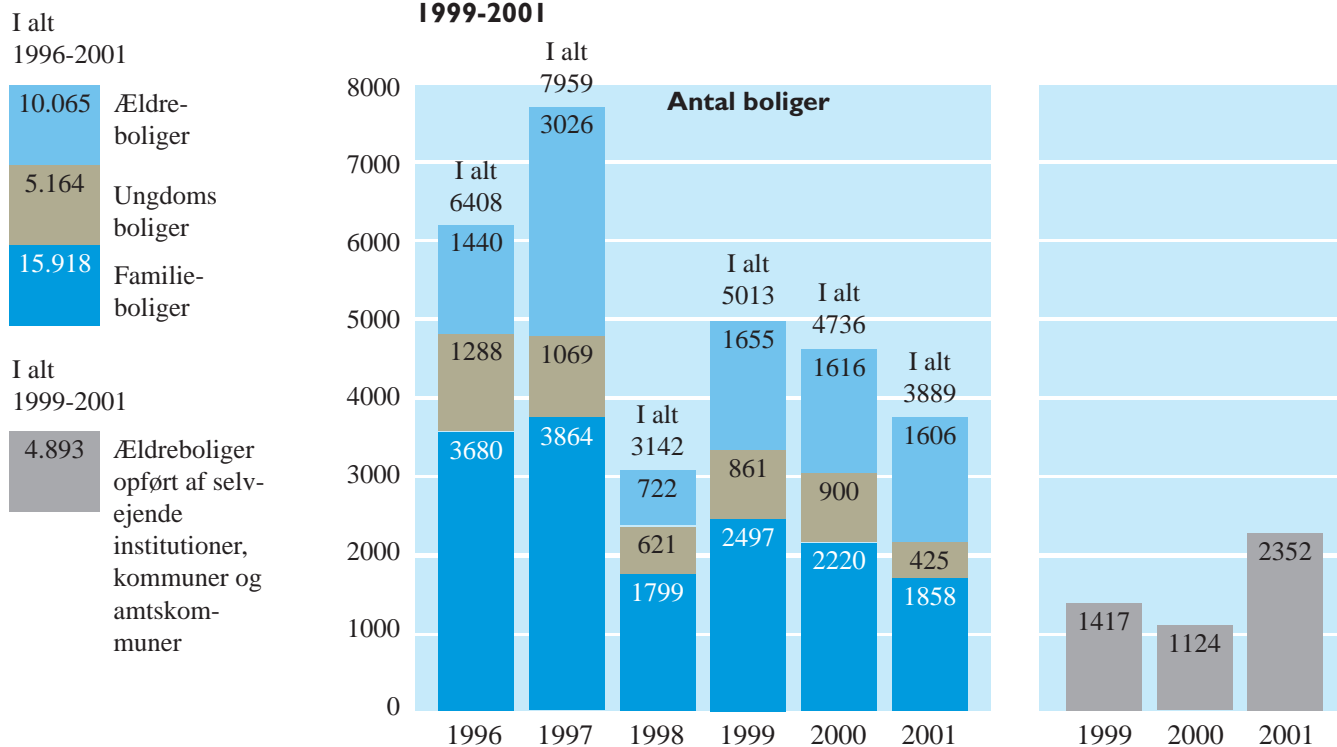
Der er behov for et fornyet grundlag i relation til Landsbygefondens støtte til byggeskaderenovering m.v. i boligafdelinger, som ikke er omfattet af byggeskedefondene. Støtten til renovering af afdelinger typisk med oprindelige støttetilsagn før 1. juli 1986 er i dag fortsat præget af juridisk inspirerede afgrænsninger ved opgørelsen af de støtteberettigede udgifter til skadesudbedring m.v. Landsbygefonden udgav derfor i 2001 en rapport om renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri set ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel. Efter debat gav forslaget anledning til aftale mellem den tidligere regering og den al-

mene boligsektor om anvendelse af de fremtidige indbetalinger ved låne-udamortisering til finansiering af mere alment nybyggeri og igangsættelse af et forøget renoveringsomfang, bl.a. i form af lejlighedsombygninger og etablering af mere tilgængelighed (elevatorer m.m.). Efter regerings-skiftet er aftalens videre skæbne i skrivende stund uklar.

I 2001 blev lettelserne efter den 3. omprioriteringslov udmeldt til 102 af de 263 ansøgende boligafdelinger. Helhedsplaner for styrkelse af de udvalgte bebyggelser med 27.070 boliger skal herefter færdiggøres og anbefales af beliggenhedskommunerne inden meddelelse af tilladelse/tilsagn vedrørende omprioritering og huslejebidrag kan gives af ministeriet og fonden. Ca. 30% af lettelserne på i alt 220 mill. kr. pr. år anvendes til huslejenedsættelser for at give de pågældende boligafdelinger en relativ konkurrencefordel. Nedsættelserne er udmålt af en huslejemodel, der med udgangspunkt i årgangsløjen tager hensyn til bebyggelsens fremtræden, beboersammensætning m.v. Ca. 70% af lettelserne anvendes til fysisk opretning af bebyggelserne.

Landsbygefonden har i 2001 forrestået gennemførelsen af hjemfaldsafløsningsaftalen af 22. marts 2000 mellem Københavns Kommune og københavnske boligorganisationer. Ca. 1,7 mia. kr. er betalt kommunen ved udgangen af december 2001, således at 35.000 almene boliger frigøres fra tinglyste tilbagekøbsdeklarationer. Hjemfaldsafløsningen er typisk finansieret ved optagelse af realkreditlån, som skal tilbagebetales i de kommende år. Landsbygefonden giver ved hjælp af statslån boligafdelingerne/boligorganisationerne midlertidige lån, som muliggør begrænsede lejeforhøjelser i de pågældende bebyggelser.

Tabel 2. Støttet nybyggeri, almene boligorganisationer 1996-2001 samt selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner 1999-2001



Lån til nybyggeri m.v.

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

Støttet boligbyggeri, som opføres af private andelsboligforeninger, falder uden for fondens forvaltningsområde og indgår derfor ikke i opgørelsen af nybyggeriets omfang. Fra 1. januar 1999 er selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner med almene ældreboliger en del af fondens forvaltningsområde, idet fonden dog ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af bygherrer.

Omfanget af alment familie- og ungdomsboligbyggeri er yderligere reduceret fra 2000 til 2001. Finansieringsændringer og kommunale låne-regler har formentlig specielt påvirket ældreboligbyggeriets fordeling over de senere år.

Grundkapitalandelen er nedsat fra

14 % til 7 % med virkning fra d.15. juni 2001.

Hjemfaldsklausuler

Fonden har i en periode forelagt alle nye sager med hjemfald (tilbagekøbsdeklaration) for ministeriet. Det har været en forudsætning for fondens ekspedition af grundkapital vedrørende boligafdelinger med hjemfald inden for 50-60 år, at beliggenhedskommunen holder fonden skadesløs for eventuelle tab ved lånets ekspedition.

Fra 1. juli 2000 er det ikke længere tilladt at opføre nybyggeri på ejendom med tilbagekøbsklausul.

Afslutning af byggesager m.v.

Bygherren er ansvarlig for rettidig fremsættelse af udbetalingsbegæring o. lign. Eventuelle renteindtægter indtil udbetaling af grundkapital tilfalder Landsbyggefonden.

Uanset årsagen er en boligorgani-

sation forpligtet til tilbagebetaling af et grundkapitallån, hvis det offentlige støttetilsagn bortfalder på grund af manglende skema B-godkendelse.

På grund af de tre omgange af påbudte konverteringer og omprioriteringer har fonden efterfølgende skullet ekspedere et betydeligt antal rykningspåtegninger vedrørende ydede grundkapitallån m.v.

Ministeriet har bekræftet, at de såkaldte A-lån (lejevurderings-finansieringslån) fra 1968-1975 først skal afvikles, når beboerbetalinger efter en påbudt konvertering kommer op på det fastsatte beboerbetalings-maksimum. Finansstyrelsens opkrævning af "negativ" rentesikring er derfor ikke ensbetydende med, at rentesikringsordningen er afviklet.

Tabel 3. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 1996-2001

		0	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
Københavns Kommune	1996	[Bar chart showing 68 units]												0	0	68	68	
	1997	[Bar chart showing 142 units]												94	0	48	142	
	1998	[Bar chart showing 210 units]												185	25	0	210	
	1999	[Bar chart showing 179 units]												12	0	167	179	
	2000	[Bar chart showing 124 units]												0	0	124	124	
	2001	[Bar chart showing 56 units]												24	0	32	56	
1996-2001														315	25	439	779	
Frederiksberg Kommune	1996	[Bar chart showing 0 units]												0	0	0	0	
	1997	[Bar chart showing 150 units]												20	74	56	150	
	1998	[Bar chart showing 0 units]												0	0	0	0	
	1999	[Bar chart showing 0 units]												0	0	0	0	
	2000	[Bar chart showing 0 units]												0	0	0	0	
	2001	[Bar chart showing 0 units]												0	0	0	0	
1996-2001														20	74	56	150	
Københavns Amt	1996	[Bar chart showing 470 units]												369	0	101	470	
	1997	[Bar chart showing 902 units]												866	12	24	902	
	1998	[Bar chart showing 46 units]												16	0	30	46	
	1999	[Bar chart showing 381 units]												113	21	247	381	
	2000	[Bar chart showing 390 units]												122	200	68	390	
	2001	[Bar chart showing 124 units]												60	0	64	124	
1996-2001														1546	233	534	2313	
Frederiksberg Amt	1996	[Bar chart showing 169 units]												27	0	142	169	
	1997	[Bar chart showing 723 units]												240	100	383	723	
	1998	[Bar chart showing 73 units]												50	0	23	73	
	1999	[Bar chart showing 352 units]												178	64	110	352	
	2000	[Bar chart showing 289 units]												65	0	224	289	
	2001	[Bar chart showing 203 units]												87	8	108	203	
1996-2001														647	172	990	1809	
Roskilde Amt	1996	[Bar chart showing 139 units]												120	2	17	139	
	1997	[Bar chart showing 363 units]												111	140	112	363	
	1998	[Bar chart showing 163 units]												117	26	20	163	
	1999	[Bar chart showing 110 units]												78	1	31	110	
	2000	[Bar chart showing 349 units]												67	252	30	349	
	2001	[Bar chart showing 141 units]												99	0	42	141	
1996-2001														592	421	252	1265	
Vestsjællandst Amt	1996	[Bar chart showing 363 units]												247	0	116	363	
	1997	[Bar chart showing 392 units]												265	0	127	392	
	1998	[Bar chart showing 115 units]												81	0	34	115	
	1999	[Bar chart showing 425 units]												216	0	209	425	
	2000	[Bar chart showing 117 units]												82	0	35	117	
	2001	[Bar chart showing 235 units]												126	0	109	235	
1996-2001														1017	0	630	1647	
Storstrøms Amt	1996	[Bar chart showing 305 units]												138	128	39	305	
	1997	[Bar chart showing 350 units]												62	2	286	350	
	1998	[Bar chart showing 138 units]												15	0	123	138	
	1999	[Bar chart showing 189 units]												12	50	127	189	
	2000	[Bar chart showing 161 units]												63	2	96	161	
	2001	[Bar chart showing 192 units]												164	2	26	192	
1996-2001														454	184	697	1335	
Bornholms Amt	1996	[Bar chart showing 14 units]												14	0	0	14	
	1997	[Bar chart showing 90 units]												0	0	90	90	
	1998	[Bar chart showing 36 units]												0	36	0	36	
	1999	[Bar chart showing 0 units]												0	0	0	0	
	2000	[Bar chart showing 11 units]												11	0	0	11	
	2001	[Bar chart showing 32 units]												32	0	0	32	
1996-2001														57	36	90	183	

Tabel 3 fortsat. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 1996-2001

		0	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt				
Fyns Amt	1996														260	108	189	557				
	1997														366	168	148	682				
	1998														47	0	110	157				
	1999														133	136	217	486				
	2000														117	70	109	296				
	2001														186	95	249	530				
1996-2001																			1109	577	1022	2708
Sønderjylland Amt	1996														347	40	58	445				
	1997														180	40	242	462				
	1998														153	0	14	167				
	1999														283	0	30	313				
	2000														204	0	63	267				
	2001														172	0	28	200				
1996-2001																			1339	80	435	1854
Ribe Amt	1996														147	25	105	277				
	1997														156	81	120	357				
	1998														37	0	28	65				
	1999														79	0	61	140				
	2000														66	0	42	108				
	2001														45	0	9	54				
1996-2001																			530	106	365	1001
Vejle Amt	1996														427	276	99	802				
	1997														202	0	353	555				
	1998														107	63	95	265				
	1999														220	94	81	395				
	2000														206	54	186	446				
	2001														166	46	126	338				
1996-2001																			1328	533	940	2801
Ringkøbing Amt	1996														515	183	55	753				
	1997														262	0	105	367				
	1998														252	117	64	433				
	1999														340	54	14	408				
	2000														143	55	53	251				
	2001														128	24	72	224				
1996-2001																			1640	433	363	2436
Århus Amt	1996														639	425	80	1144				
	1997														331	400	207	938				
	1998														336	227	106	669				
	1999														487	257	108	852				
	2000														569	181	207	957				
	2001														227	39	64	330				
1996-2001																			2589	1529	772	4890
Viborg Amt	1996														201	64	41	306				
	1997														290	6	120	416				
	1998														132	24	18	174				
	1999														192	19	93	304				
	2000														139	14	164	317				
	2001														134	6	99	239				
1996-2001																			1088	133	535	1756
Nordjyllands Amt	1996														235	31	330	596				
	1997														419	46	605	1070				
	1998														271	103	57	431				
	1999														154	165	160	479				
	2000														366	72	215	653				
	2001														208	205	578	991				
1996-2001																			1653	622	1945	4220



*Boligforeningen Østerbo, Vejle.
3 punkthuse på Horsensvej med storslået udsigt.
Foto: Christian Asbøl*

Byggeri af familieboliger

almene boligorganisationer

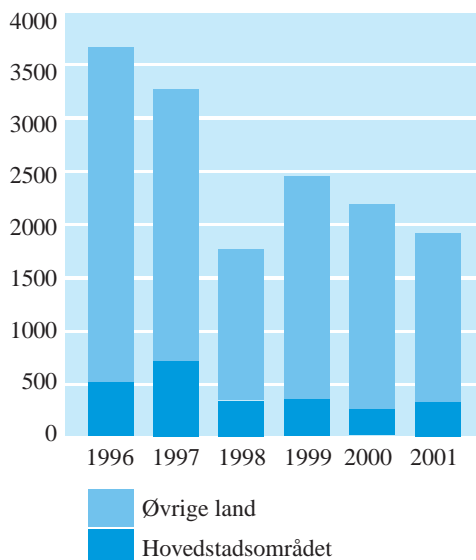
Beskedent familieboligbyggeri

Siden 1994 er det de enkelte kommuner, som meddeler tilsagn om støtte ud fra en vurdering af de lokale boligbehov. De seneste år har der dog været en 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 overvejelser.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind. Beløb er anført i løbende priser.

Geografisk fordeling af antal familieboliger



Tabel 4. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1996-2001

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Familieboliger	3.446	3.325	1.719	2.323	2.075	1.626
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 234	²⁾ 539	³⁾ 80	⁴⁾ 174	⁵⁾ 145	⁶⁾ 232
	3.680	3.864	1.799	2.497	2.220	1.858

¹⁾ § 54 på 210 lejligheder og § 62a på 24 lejligheder.

²⁾ § 144 (§ 62a) på 9 familieboliger og § 146 (§ 54) på 530 familieboliger.

³⁾ § 146 med 2 tilsagn på 20 og 60 familieboliger.

⁴⁾ § 144 på 12 familieboliger og § 146 på 162 familieboliger (heraf 34 medejerboliger).

⁵⁾ § 144 på 34 familieboliger (heraf 7 medejerboliger) og §146 på 111 familieboliger.

⁶⁾ § 146 på 232 familieboliger (heraf 18 medejerboliger).

Tabel 5. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal fam.boliger	Antal lånesager			Gnms. antal fam.bol. pr. sag
		"rene"	integrerede	ialt	
1996	3.680	170	22	192	19
1997	¹⁾ 3.236	152	12	164	20
1998	1.799	89	9	98	18
1999	²⁾ 2.497	115	18	133	19
2000	³⁾ 2.220	117	13	130	17
2001	⁴⁾ 1.858	98	10	108	17

¹⁾ Excl. et tilsagn på 628 familieboliger til Ballerup Ejendomsselskab, afd. Lundegården 1, ombygning/genopførelse af nedrevne boliger.

²⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 7 familieboliger.

³⁾ Incl. 5 tilsagn på i alt 7 familieboliger.

⁴⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 6 familieboliger.

Tabel 6. Geografisk / type fordeling (i procent).

	Antal Familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1996	3.680	14	86	46	54
1997	3.236	22	78	41	59
1998	1.799	20	80	40	60
1999	2.497	15	85	46	54
2000	2.220	11	89	36	64
2001	1.858	15	85	38	62

Tabel 7. Anskaffelsessum / lån

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum	Lån (grundkapital) fra LBF	Anskaffelsessum pr. bolig	Index
		- mill. kr. -	%	t. kr.	
1996	3.680	2.884	202 7	784	100
1997	3.236	2.785	195 7	861	110
1998	1.799	1.626	228 14	904	115
1999	2.497	2.310	323 14	925	118
2000	2.220	2.172	304 14	978	125
2001	1.858	1.932	219 ¹⁾ 14/7	1.040	133

¹⁾ Procentsatsen ændret d. 15. juni 2001 fra 14% til 7%.

Byggeri af ungdomsboliger

almene boligorganisationer

Nedgang i ungdomsboligbyggeriet.

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 overvejelser.

Anskaffessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 8. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag

	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager			Gnms. antal ungd.bol. pr. sag
		"rene"	integrerede	ialt	
1996	1.288	31	10	41	31
1997	¹⁾ 1.069	24	8	32	33
1998	621	14	6	20	31
1999	²⁾ 861	16	10	26	33
2000	³⁾ 900	14	4	18	50
2001	⁴⁾ 425	9	8	17	25

¹⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 40 ungdomsboliger.

²⁾ Incl. 4 forsøgsbyggerier § 146 på 203 ungdomsboliger og et mertilsgn på 1 bolig.

³⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 39 ungdomsboliger og et byggeri på 252 ungdomsboliger i Roskilde.

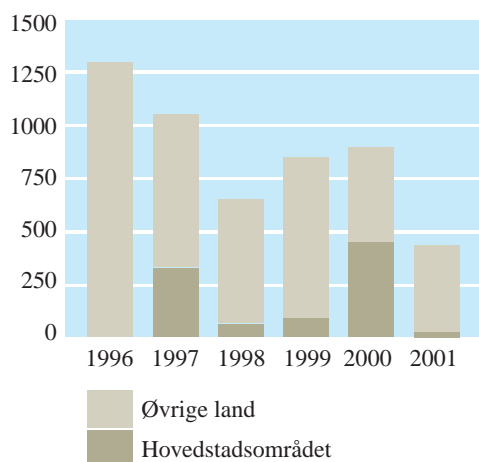
⁴⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 14 ungdomsboliger og 4 tilsagn på i alt 11 ungdomsboliger.

Tabel 9. Geografisk fordeling (i procent).

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsboliger	Øvrige området
1996	1.288	¹⁾ 0	100
1997	1.069	30	70
1998	621	8	92
1999	861	10	90
2000	900	50	50
2001	425	2	98

¹⁾ 2 ungdomsboliger i Solrød.

Geografisk fordeling af antal ungdomsboliger



Tabel 10. Anskaffessum / lån

	Antal ungdomsbolig.	Anskaffessum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffessum pr. bolig Index	
			- mill. kr. -	%	t. kr.	
1996	1.288	482	34	7	374	100
1997	1.069	454	32	7	424	113
1998	621	260	36	14	419	112
1999	861	429	60	14	498	133
2000	900	498	70	14	553	148
2001	425	242	25	¹⁾ 14/7	569	152

¹⁾ Procentsatsen ændret d. 15. juni 2001 fra 14% til 7%.

Byggeri af ældreboliger

almene boligorganisationer

Stabilt ældreboligbyggeri

Omfanget af ældreboligbyggeri har i perioden været påvirket af finansieringsændringer.

Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske overvejelser.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 11. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag

	Antal ældreboliger	Antal lånesager			Gnms. antal ældrebol. pr. sag
		"rene"	integrerede	ialt	
1996	1.440	53	12	65	22
1997	¹⁾ 3.026	148	4	152	20
1998	722	49	3	52	14
1999	²⁾ 1.655	82	9	91	18
2000	³⁾ 1.616	57	11	68	24
2001	1.606	63	6	69	23

¹⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 med et tilsagn på 12 ældreboliger og § 146 med et tilsagn på 72 ældreboliger.

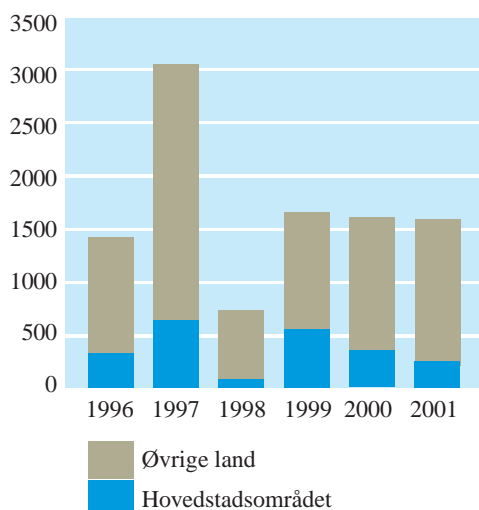
²⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 5 ældreboliger.

³⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 54 ældreboliger.

Tabel 12. Geografisk / type fordeling (i procent).

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1996	1.440	23	77	59	41
1997	3.026	21	79	48	52
1998	722	10	90	23	77
1999	1.655	34	66	45	55
2000	1.616	28	72	44	56
2001	1.606	15	85	45	55

Geografisk fordeling af antal ældreboliger



Tabel 13. Anskaffelsessum / lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffelsessum pr. bolig	Index
			- mill. kr. -	%		
1996	1.440	1.041	73	7	723	100
1997	3.026	2.268	159	7	750	104
1998	722	558	78	14	774	107
1999	1.655	1.440	202	14	870	120
2000	1.616	1.518	213	14	939	130
2001	1.606	1.540	173	¹⁾ 14/7	959	133

¹⁾ Procentsatsen ændret d. 15. juni 2001 fra 14% til 7%.



*Nr. Alslev almennyttige Boligselskab, afdeling Helenehusene.
Ældreboliger indpasset i det lokale bysamfund
Foto: DAB*

Byggeri af ældreboliger

selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Øget ældreboligbyggeri

Det antages, at ombygning af plejehjem og etablering af moderne plejecentre, herunder boliger til særlige ældre- og handicapgrupper, er en af årsagerne til det øgede ældreboligbyggeri i denne kategori.

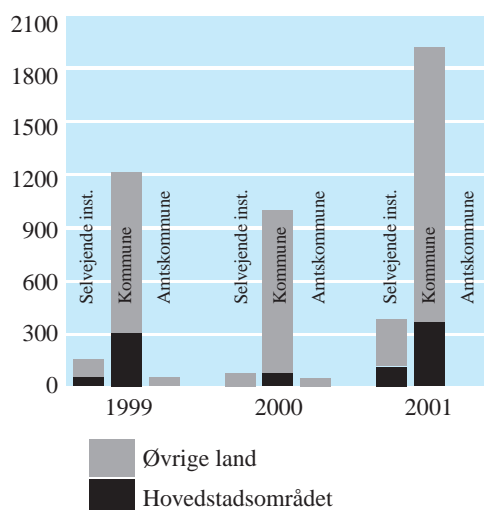
Tabel 14. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 1999-2001

	Selvejende institution	Kommune	Amts-kommune	I alt
1999	127	1.275	15	1.417
2000	76	1.031	17	1.124
2001	407	1.945	0	2.352

Tabel 15. Gennemsnitlig antal ældreboliger pr. byggesag i 1999-2001

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	1999	127	8	16
	2000	76	6	13
	2001	407	18	23
Kommune	1999	1.275	48	27
	2000	1.031	49	21
	2001	1.945	70	28
Amts-kommune	1999	15	2	8
	2000	17	2	9
	2001	0	-	-

Geografisk fordeling af antal ældreboliger



Tabel 16. Geografisk fordeling i 1999-2001 (i procent)

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstads-området	Øvrige land
Selvejende institution	1999	127	14	86
	2000	76	0	100
	2001	407	32	68
Kommune	1999	1.275	25	75
	2000	1.031	9	91
	2001	1.945	19	81
Amts-kommune	1999	15	0	100
	2000	17	0	100
	2001	0	-	-

Pligtmæssige bidrag

Tabel 17. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1996-2001

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	I alt
	--- mill. kr. ---						
A-indskud	69	69	68	68	68	68	410
G-indskud	536	551	566	581	602	613	3.449
	605	620	634	649	670	681	3.859

Vurderingsbidrag

De oprindelige pligtmæssige bidrag efter vurdering (A-indskud) er i henhold til § 79 i almenboligloven opkrævet med 68 mill. kr.

Arealbidrag

I henhold til § 80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 43,10 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 19,30 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 til 31. december 1969. 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. 613 mill. kr.

I perioden 1996-2001 er der af de pligtmæssige bidrag overført ca. 2.407 mill. kr. til bidragsydernes egen trækningsret og resten ca. 1.452 mill. kr. er overført til den fælles moderniseringsfond/landsdispositions-fonden.

De samlede pligtmæssige bidrag i 2001 har andraget ca. 681 mill. kr., hvoraf ca. 409 mill. kroner (60 %) er overført til konti med trækningsret, ca. 187 mill. kr. (27,5 %) er overført til den fælles moderniseringsfond (byggeskaderenovering m.v.), og ca. 85 mill. kroner (12,5 %) er overført til landsdispositions-fonden (særlig driftsstøtte).

De stigende udgifter for fonden til dækning af ydelsestøtte i forbindel-

se med byggeskaderenovering m.m. har medført, at bestyrelsen har varslet over for de almene boligorganisationer, at yderligere ændringer kan blive nødvendige fra 1. januar 2003. Der meddeles indtil videre ikke tilsagn til mere end 50 % af bidragene efter 1. januar 2003.

For 2002 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen i reguleringsindekset for boligbyggeri at andrage ca. 701 mill. kr., hvoraf ca. 421 mill. kr. (60 %) overføres til konti med trækningsret. Restbeløbet forventes fordelt med ca. 193 mill. kr. (27,5 %) til den fælles moderniseringsfond (byggeskaderenovering m.v.) og ca. 87 mill. kr. (12,5 %) til landsdispositions-fonden (særlig driftsstøtte).

Ibrugtagelsesår

Selvejende institutioner omdannet til afdelinger af almene boligorganisationer får ibrugtagelsesår registreret efter skæringsdato ved det offentlige støttetilsagn. I forbindelse med store renoveringer/ombygninger til "moderne" boliger af nybyggeri-standard kan der ansøges om ændring af ibrugtagelsesår til skæringsår for overgangen fra ombygning til ny drift.

Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens

Lovgivning

Siden 1. januar 2000 har en andel af indbetalinger til boligorganisationens dispositionsfond ved udamortisering af lån fra en afdelings oprindelige finansiering skulle videreindbetales til Landsbyggefonden (landsdispositionsfondens).

De nye regler om indbetalingerne vedrørende udamortiserede lån har krævet registrering af, hvornår hvilke lån udløber, og hvilken forpligtelse det medfører for boligorganisationer-

Tabel 18.

Prognose for de nye indbetalinger til landsdispositionsfondens 2001-2020

År	mill. kr.
2001	37
2002	48
2003	69
2004	109
2005	147
2006	181
2007	217
2008	249
2009	446
2010	755
2011	956
2012	1.070
2013	1.186
2014	1.367
2015	1.541
2016	1.681
2017	1.747
2018	1.802
2019	1.850
2020	1.906

Anm.: Løbende priser. Indberetninger til Landsbyggefonden vedr. 2001-2004. Ministerielle beregninger vedr. 2005-2020. Inflation 2,5% p.a.

ne til at indbetale til fonden.

Forpligtelsen omfatter alle betalinger på udamortiserede lån efter 1. januar 2000, uanset hvornår lånene er udamortiserede. Den gælder altså også for lån, som er udamortiseret før år 2000.

Pligten til at indbetale til Landsbyggefonden gælder også for almene ældreboliger ejet af en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution. Til gengæld er de også blevet omfattet af Landsbyggefondens dækning i forhold til eventuelle opståede problemer.

Regler

I medfør af almenboligloven har Landsbyggefonden fastsat et regulativ om indbetalinger til landsdispositionsfondens fra almene boligafdelinger, selvejende ældreboliginstitutioner samt kommunale og amtskommunale ældreboliger.

Regulativet omhandler kun de bygges og deres lån vedrørende den oprindelige finansiering, hvor halvdelen af de likvide midler som fremkommer ved udamortisering, skal videreindbetales til Landsbyggefonden. Der vil om et antal år blive udarbejdet et andet regulativ om indbetalinger fra det byggeri, der bliver finansieret efter de nye regler efter finansieringsreformen (nybyggerifond, 3-delningen af beboerbetalinger efter 35 år o.s.v.).

Registrering og indberetning

Den enkelte almene boligorganisation, selvejende ældreboliginstitution, kommune eller amtskommune, er selv ansvarlig for korrekt selvangivelse af lån, som udamortiseres. Landsbyggefonden vil i løbet af en periode få oplysninger til rådighed, som kan støtte boligorganisationernes, institutionernes og kommunernes indberetning til fonden. Fonden påtager sig dog ikke ansvaret for rigtigheden af en indberetning. Dette

ansvar påhviler boligorganisationen, institutionen eller kommunen. Indberetningen attesteres i øvrigt af henholdsvis boligorganisationens, institutionens eller kommunens revision. Der foretages indberetning til fonden for en bebyggelse, hvis bebyggelsen inden for resten af pågældende eller de følgende 5 år forventer udamortisering af lån vedrørende den oprindelige finansiering.

Boligafdelinger (almene boligorganisationer) etableret med støtte efter sanerings- og byfornyelseslove eller uden offentlig støtte skulle indberette efter samme regler som byggeri støttet efter nybyggerireglerne.

Indbetalingspligten omfatter kun nettokapitaludgiften (beboerbetalinger) ved udamortiseringen af et lån.

Finansstyrelsen nedsætter ved udamortisering af rentesikringsbærende lån statens rentesikringstilskud ekstraordinært svarende til ydelsen på de(t) udamortiserede lån. Der fremkommer således ikke nødvendigvis likvide midler ved en sådan udamortisering og der skal derfor ikke indbetales til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfondens. Først når rentesikringen er endeligt afviklet, vil udamortisering af lån medføre indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfondens. Ministeriet gennemførte i 2000 og 2001 en konvertering af nominallån til rentetilpassningslån. Beboerbetalinger reguleres efter hidtidige regler, dog maksimalt til den laveste af enten ydelsen på det indfrieede lån eller den ydelse, der på konverteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet nominallån. For lån med støtte efter 1994-omprioriteringsloven gælder særlige regler.

Lån vedrørende den oprindelige finansiering omfatter realkreditlån (beregnet efter sidste lånekonvertering), banklån, pantebrevslån, statslån, grundkapitallån, A-lån fra

Landsbyggefonden o. lign.

Der er ikke indbetalingspligt vedrørende realkreditlån m.v. optaget til finansiering af forbedringsarbejder, byggeskaderenovering m.v., men de indberettes af hensyn til opbygning af låneregistreret og sammenligning med modtagne oplysninger fra Finansstyrelsen og realkreditinstitutterne.

Indbetalingspligten omfatter alene lån optaget til finansiering af anskaffelsessummen, (almene boligorganisationer). Den oprindelige anskaffelsessum skal kun tillægges yderligere beløb ved til- og påbygninger samt andre arbejder, der kan finansieres som nybyggeri. Anlægssummen for nybyggeriet tillægges anskaffelsessummen og lån optaget til finansiering heraf posteres på afdelingens balance (almene boligorganisationer). Beboerbetalingen på nye lån vil således ved udamortisering være omfattet af indbetalingspligten.

Indbetaling

Landsbyggefonden har indlæst de meddelte låneoplysninger m.v. i et elektronisk låneregister. Stikprøvevis er et antal indberetninger gennemgået og modtagne støtteoplysninger brugt til at opklare eventuelle misforståelser m.m.

Fonden har ved udsendelse af indberetningen i 2001 søgt at "fortrykke" de allerede registrerede oplysninger om udamortiserede lån m.v., således at det kun er eventuelle korrektioner og nye udamortiseringer, der i praksis skal registreres af boligorganisationerne.

Indbetaling sker i fire rater svarende til opkrævningstidspunkterne for de pligtmæssige bidrag.

Med hensyn til fritagelse for indbetalingspligten er det muligt for Landsbyggefonden at videreføre en fritagelse for hele indbetalingen til dispositionsfonden, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt denne fritagelse før d. 20. oktober 1998. Sådanne fritagelser er f.eks. meddelt i alle landsdispositionsfondssager i perioden 1989-1998.

Efter lovændringens ikrafttræden og ændring af driftsbekendtgørelsen pr. 1. januar 1999 kan Landsbygge-

fonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene meddele fritagelse for den del af dispositionsfondsbetalingerne, som ikke skal videreindbetales til landsdispositionsfonden. Beliggenhedskommunen kan dog uden Landsbyggefondens medvirken fritage vedrørende selvstændige institutionsafdelinger. Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Der er fritagelse for afvikling af "den 5. terminsydelse", som er opstået i et antal afdelinger, hvor der er gennemført påbudt konvertering af realkreditlån.

Indtil 1994 var der ikke periodiseringskrav vedrørende kapitaludgifter. Der kunne bogføres efter forfaldstidspunkter. I 1994 blev kravet om periodisering af kapitaludgifter gennemført i driftsbekendtgørelsen, dog således at eksisterende tilfælde af bogføring efter forfaldstidspunkt kunne videreføres indtil 2009. Uanset om man på nuværende tidspunkt har afviklet den 5. termin eller ej, giver manglende periodisering ved tvangskonverteringerne adgang til udskydelse af indbetalingspligten med et kvartal.

Hvis en boligafdeling har en lånefinansiering, som afviger væsentligt i forhold til byggeri opført på samme tidspunkt med hensyn til lånenes løbetid og forrentning m.v., kan Landsbyggefonden fastsætte en normalfinansiering for bebyggelsen på

grundlag af den finansieringsordning, som var gældende for støttet byggeri på opførelsestidspunktet. Denne bestemmelse kan f.eks. have betydning for boligafdelinger (almene boligorganisationer), der er opført uden offentlig støtte.

Særlige forhold

Almene boligorganisationer med boligafdelinger støttet efter 1994-omprioriterings-loven skal være opmærksom på de særlige bestemmelser, der er gældende for disse bebyggelser.

Ved hel eller delvis afståelse af (f.eks. erhvervsarealer i) boligafdelinger tilhørende almene boligorganisationer skal afdelingens kreditorer primært inddækkes af provenuet. Overskydende beløb overføres til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Ved afståelsen reduceres normalt fremtidige indbetalinger til Landsbyggefonden. Fonden vil derfor beregne en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid og anmelde et krav i nettoprovenuet efter afståelsen.

Anvendes provenuet til nedbringelse af statslån eller statsgaranterede lån kan boligafdelingens låneydelser blive nedbragt så meget, at der opstår løbende likvide midler ved den ekstraordinære udamortisering af lån selv efter modregning af den bortfaldne huslejeindtægt ved afståelsen (af f.eks. erhvervsarealer). I denne situation skal der løbende foretages videregående indbetaling af halvdelen af de fremkomne likvide midler til landsdispositionsfonden.



Boligselskabet af 1942 i Middelfart, afdeling 10 og 11. Konsulent var oprindeligt arkitekt Steen Eiler Rasmussen. Afdeling 10 påbegyndte i 2001 nye indbetalinger til fonden. Begge afdelinger står foran større renoveringer. Foto: LBF.

Tilskud til forbedringsarbejder m.v.

Trækningsret

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 trækningsret til at hjemtage pengene, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingerne.

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 409 mill. kr. (2001) er overført til 548 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækningsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden.

Tilsagn om tilskud er dog kun gældende i det omfang, der er indestående på de nævnte konti, når udbetaling af tilskud skal finde sted.

Udbetaling finder sted efter arbejdets fuldførelse ved indsendelse af revisorattesterede regnskaber.

Tilsagn for 663 mill. kr.

Ved udgangen af 2001 er der fra "trækningsretten" meddelt tilsagn om

tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 663 mill. kr.

Som gennemsnitsbetragtning udgør den udisponerede saldo på de 548 trækningsretskonti således ultimo 2001 ca. 441 mill. kr.

Dette dækker over store variationer, idet et antal boligorganisationer (byggefonde) har anvendt muligheden for at disponere indtil fem år frem over de pligtmæssige bidrag, mens andre i højere grad sparer op, inden de iværksætter forbedrings- og opretningsarbejder.

Hovedårsagen til indestående på trækningsretskontiene kan ud fra en gennemsnitsbetragtning typisk beskrives som perioden fra tilsagnstidspunkt til berigtigelsestidspunkt.

Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidspanlægning med hensyn til anvendelse af trækningsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

Trækningsretskontiene forrentes med en rente svarende til diskontoen

med tillæg af 1 procentpoint. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers (byggefondenes) trækningsretskonti.

Landsbyggefondens bestyrelse har meddelt tilsagn til ni projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkortning i tilskud m.v. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.

Anvendelse af trækningsretten

Såvel boligforbedringseffekten og beskæftigelseseffekten som følge af trækningsretten er markant.

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningsretten, blev der i 2001 udført arbejder for næsten fire kr. I 2001 er der ydet tilskud på 326 mill. kr. via trækningsretten. Det har udløst arbejder for 1.189 mill. kr.

De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningsretten for otte milliarder kr.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 19. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 1996-2001

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	- mill. kr. -					
Tilsvarende (bogført saldo), primo	864	905	910	942	1.004	1.115
Trækningsret overført	454	372	381	390	402	409
	1.318	1.277	1.291	1.332	1.406	1.524
Tilskrevne renter	27	31	39	35	48	55
	1.345	1.308	1.330	1.367	1.454	1.579
Udbetalt tilskud	÷440	÷398	÷388	÷363	÷339	÷368
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	905	910	942	1.004	1.115	1.211
Andel af tilgodehavende bidrag, ultimo ¹⁾	÷114	÷93	÷95	÷97	÷100	÷107
	791	817	847	907	1.015	1.104
Meddelte tilsagn i alt	÷785	÷739	÷711	÷680	÷716	÷663
Ikke disponeret saldo	6	78	136	227	299	441

¹⁾ Der indbetales senest primo februar efterfølgende år.

Tabel 20. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse 1996-2001
Meddelte tilsagn

Anskaffelsessum netto efter statstilskud m.v.	1996	1997	1998	1999	2000	2001	I alt
	- mill. kr. -						
Energibesparende foranstaltninger	388	175	186	179	142	121	1.191
Opretningsarbejder	1.151	1.053	1.039	1.030	1.041	1.035	6.349
Andre arbejder	176	60	78	73	59	33	479
	1.715	1.288	1.303	1.282	1.242	1.189	8.019

	Tilskud mill. kr.	Tilskud i % af anskaf.sum
1996	394	23
1997	359	28
1998	389	30
1999	340	27
2000	373	30
2001	326	27
	2.181	27

Det bemærkes, at det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde at udnytte max. tilskuddet på 66 2/3 %.



AAB, København, afd. 11 fra 1919. Afdelingen betaler pligtmæssige bidrag og har i 2001 anvendt trækingsretten til modernisering af badeværelser m.v. Foto: LBF.



*AAB, Århus - afd. 72 Nygade.
Byggeriet er indpasset i bydelen
som led i en saneringsplan.
Der er omfattende skader på
konstruktioner i parkeringskælder.
Foto: AAB Århus*

*Lejerbo, Kolding, afd. 244
Pinjevej. Afdelingen har
omfattende skader på tegltage.
Foto LBF.*

Udbedring af byggeskader, miljøforbedringer og ombygning af boliger m.v.

1991-2001

I 2001 havde ordningen med byggeskadefinansiering med fondens støtte eksisteret i godt 10 år. I den forløbne periode er der meddelt tilsagn for næsten 10 mia. kr. til ca. 395 sager. Deraf blev der i 34 sager i perioden 1991-93 meddelt forhøjelser i sager med oprindeligt statstilsagn.

Det altdominerende byggetekniske problem har i hele perioden været skader på betonkonstruktioner (klimaskærmen) i byggerier fra montagebyggeriets periode. Skader på tæt/lave boliger (tagkonstruktioner) var særligt fremherskende i første del af perioden, hvor staten kunne meddele tilsagn om støtte. I de seneste 10 år er der udover skader på klimaskærmen også kommet nye skadestyper til - f.eks. defekte tegl- og eternittage, stabilitetssvigt, fugtskader i vådrum incl. gener som følge af skimmelsvampevækst, tæring på rør i relativt nye VVS-anlæg mv.

Den generelle udvikling

I løbet af 2001 var der en normal tilgang på ca. 35-40 nye "normale" byggeskadesager, men inkl. den nye omprioriteringsrunde skønnes det, at der er et investeringsomfang i perioden 2002-2005 på godt 4 mia. kr.

Sagsbehandlingen af byggeskade-

sagerne foregår på samme vis som hidtil. Der sker forlods en byggeteknisk vurdering af det fremsendte materiale (byggetekniske rapporter mv.), som grundlag for en nærmere vurdering af de anførte byggeskader i forbindelse med en besigtigelse af afdelingen. Ved besigtigelsen foretages også en vurdering af afdelingens driftsøkonomiske forhold mv. I forbindelse med besigtigelsen aftales det ofte, at der skal udføres supplerende tekniske undersøgelser ved en grundig og systematisk gennemgang af de skadede konstruktioner, ved laboratorieundersøgelser, fugtmålinger mv. Når dette materiale er tilvejebragt afholdes som oftest et møde i fonden, hvor der sker en afsluttende samlet vurdering af sagens byggetekniske forhold og hvor nærmere afgrænsninger fastlægges. Samtidig drøftes mere indgående afdelingens driftsøkonomiske forhold, eventuelt behov for særlig driftsstøtte mv.

Erfaringerne viser, at denne indarbejdede form for sagsbehandling er forholdsvis enkel, men dog altid tilpasset sagens art, størrelse og kompleksitet mv. Året 2001 var bortset fra 2 store sager - jf. nedenfor - således kendetegnet ved et normalt forløb med forventet færdigbehandling af sager med afgivelse af tilsagn.

Tilsagn om støtte til finansieringen af byggeskader mv. sker på grundlag af lån med rentetilpasning. Der er fortsat adgang til for sager med tilsagn før 1. januar 1999 at anvende overgangsbestemmelserne om at optage nominallån i stedet for indeklån for den del af (rest-) finansieringen, som ikke allerede er optaget. I 2001 var der 4 sager af denne art og dette behov vil selvsagt være aftagende.

Byggeskadernes art mv.

Der er i årets løb givet tilsagn til en række forholdsvis mindre sager med en bred vifte af forskellige byggetekniske problemer. Montagebyggerierne dominerer fortsat med hensyn til skader på klimaskærmen, men de tæt-lave boliger har fortsat en stor andel af skaderne med f.eks. fejl på de bærende og stabiliserende konstruktioner, dårlige tagmaterialer af tegl og asbestfri eternit mv. Den tredje gruppe med skader er byggerier med blandet konstruktionsteknik, dvs. typisk en kombination af industriel byggeteknik og traditionelle metoder - og i nogle tilfælde byggerier, hvor der har været tale om forsøgs- og eksperimentbyggeri.

Det kan indskydes, at der fortsat er en hel del etageboliger (montagebyggeri) fra perioden 1959-74, hvor der ikke er gennemført mere gennemgribende renoveringer af klimaskærmen. Det antages, at der resterer 10-20 % af denne boligmasse - svarende til ca. 15-25.000 boliger med behov for en gennemgribende renovering af klimaskærmen. Her er der ikke taget højde for eventuelle "gengangere", hvor renoveringen tidligere har været ufuldstændig. I fondens administration ad ordningen lægges der vægt på langsigtede byggetekniske holdbare løsninger med en god totaløkonomi.

Det er imidlertid karakteristisk for skadesbilledet i de senere år, at ska-



derne ofte skyldes sammensatte byggetekniske problemer. Der er således, som oftest ikke tale om enkeltstående svigt af materialerne. Det er ved sammenbygning (konstruktion) af materialer, som giver anledning til svigt/skader på grund af manglende omhu i projektering og udførelse. Fugt er den primære årsag i næsten alle skadessager på tage, facader og vådrum mv.

Der er fortsat fokus på skimmelsvampe i bygninger og problemstillingen anføres da også i et stigende antal sager. Hovedårsagen er som oftest en for høj fugtbelastning i alle rum og en ringe udluftning. Samtidig spares der i dag mere på varmen end førhen. Det medfører - især i byggerier med en lavere isoleringsstandard fra før "oliekrisen" - at kuldebroer mv. markeres tydeligere og det kan give anledning til vækst af skimmelsvampe på de kolde flader mv. Fonden følger tæt et forsøgs- og demonstrationsprojekt i 2 boligafdelinger, Borupgård i Helsingør, hvor formålet bl.a. er at udvikle differentierede, sikre og billige byggetekniske løsninger til at bekæmpe og undgå skimmelsvampe i bygninger.

Fonden deltager også i følgegruppen i Økonomi- og Erhvervsministeriet om det bredt anlagte forskningsprogram om skimmelsvampe mv., som afsluttes ca. 1. april 2002. Fonden medvirkede i formidlingen af ny viden på området ved i januar 2001 at udsende pjecen: "Er din bolig muggen" til alle beboere i det almene boligbyggeri. Senere udsendes pjecen også i en engelsk udgave. Der blev også udsendt en pjece: "Undgå at fugt og skimmelsvampe skader ejendommen" - rettet til varmemestre og inspektører, som den personkreds der har ansvar for bygningernes tilstand og vedligeholdelse mv.

Der har i 2001 været særlig opmærksomhed omkring 2 større byggesager. Den ene er Farum Midt-

punkt ved København, hvor det har vist sig nødvendigt at renovere tagene på terrassehusene efter blot 10-12 år. Syn og skøn skal afgøre om der kan gøres erstatningsansvar gældende. Samtidig foretages der en gennemgribende renovering af utætte tagterrasser. Den anden sag er om Vejleåparken i Ishøj, som består af 2 afdelinger. Der er skabt enighed om et omfattende renoveringsprogram af tage, facader og utætte badekabiner mv. Det skal dog her bemærkes, at denne bebyggelse kun i begrænset omfang tidligere har fået støtte til udbedring af byggeskader mv.

I årets løb har fonden deltaget i nogle særlige tværgående opgaver i problemramte boligområder og byer med stagnerende vækst. Dette skal også ses i forhold til de mere overordnede overvejelser om etablering af en ny ordening for fysiske arbejder - jf. omtale andetsteds om behovsundersøgelsen - fysik opretning og forbedring.

Sagsbehandling

Bortset fra nogle helt specielle sager gennemføres næsten alle byggeskadesager indenfor eller ca. 2-5 % mere end den godkendte anskaffelsessum ved skema-B.

Sagsbehandlingen har været præget af de få meget store sager og mange små sager. Ventetiden for besigtigelser kan i nogle tilfælde være op til 1 år, men er typisk på ca. 6 måneder. Under normale omstændigheder, er det som regel muligt at kunne give tilsagn ca. 1 måned efter at kommunens indstilling overfor fonden foreligger.

Der gennemføres en årlig procedure med henblik på at rykke i ca. 30-40 sager for indsendelse af skema-B (godkendelse af anskaffelsessummen før byggeriets igangsætning) og for afsluttet byggeregnskab (skema-C).

Det er den pågældende boligorga-

nisation som har ansvaret for sagens fremdrift. Fonden tager ikke stilling til de tekniske løsninger, da det er boligorganisationen og dets tekniske rådgivere, som i samarbejde med afdelingens beboere (og kommunen), har ansvaret for at renoveringsløsningerne er af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet. Fonden deltager fortsat i dialogen med boligorganisationerne, de involverede teknikere og kommunerne for at der i renoveringssagerne opnås god byggeteknisk kvalitet og at løsningerne er af blivende arkitektonisk kvalitet.

Der er i 2001 ikke meddelt dispensation 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.)

Ved årsskiftet var der skønsmæssigt ca. 140 sager under behandling, hvoraf der har været afholdt besigtigelse i ca. 90 sager. Der er udsendt meddelelse til hver enkelt ansøgende boligafdeling om forventet sagsbehandlingstidspunkt og beløb afsat til ydelsesstøtte i fondens regnskab pr. 31. december 2001.

Sagernes karakter

Byggeskaderne: Skader på betonkonstruktioner mv. er den forholdsvis mest udbredte skadestype. Som et særligt problem kan nævnes tegn på alvorlige skader på altangange på nogle højhuse, hvor betonrenoveringer, reparationer og overfladebehandling for 5-10 år siden har vist sig utilstrækkelige.

Manglende grundighed i projektering og udførelse af bygningskonstruktioner er den almindeligste baggrund for de fleste skader. Anvendelse af forskellige og nye materialer i mere dristige konstruktionstyper medfører fejl og svigt. Det gælder også manglende konstruktiv beskyttelse af (svagt udformede) bygnings-

komponenter. Det medfører ofte følgeskader på tilgrænsende bygningsdele: Vinduer og døre, samt lette facader. Svigt, skader og fejl forstærkes af en svag opfølgning i drift og vedligeholdelse mv.

I 1970'erne blev der i stor skala anvendt præfabrikerede badekabiner i glasfiber i nogle større bebyggelser omkring København. Disse er mange steder defekte og et voksende problem - og det må anses for at være en "systemfejl". Endelig er der en række kendte skader på - smuldrende tagsten af tegl og asbestfri eternittagplader, småhuse med stabilitetssvigt (bagvægge af letbeton), skader som følge af fugt i vådrum, hvor der er anvendt lette materialer såsom gipspladevægge og vinylbeklædning mv.

Miljøforbedringer af udearealer og etablering af beboerfaciliteter mv. er fortsat højt prioriteret i mange afdelinger. Ordningen er primært rettet på bebyggelser med ensformigt udformede friarealer og med ringe beboerfaciliteter - bl.a. i triste kældere. Beboerne er meget interesserede i disse miljøforbedringer og de lægger et stort arbejde i at fremkomme med ideer til den konkrete udformning og beplantning af de grønne områder. Fonden støtter etablering af beboerlokaler og beboerhuse, fordi det kan være til støtte for beboerdemokratiet og et aktivt fritidsliv mv.

Ombygning af ledige boliger er stærkt aftagende som aktivitet på grund af den gunstige udlejningssituation i det meste af landet. Der er dog et vist behov for ombygning af boliger i byer (udkantsområder) med svag eller ingen befolkningstilvækst. Den mest tydelige tendens er dog et behov for at få tilpasset boligmassen til fremtidige behov, hvilket typisk drejer sig om ombygning af boliger - egnede for ældre og lignende. Fonden støtter disse ombygninger, når ovennævnte forudsætninger er til stede, men der lægges afgørende

Tabel 21. Landsbyggefondens tilsagn til boliger med byggeskadesager 1991-2001 fordelt på skæringsår.

Byggeriernes skæringsår	Antal boliger	Udgift t. kr.	Udgift pr. bolig
Før 1960	1.287	80.426	62.491
1960-64	997	243.291	244.023
1965-69	15.050	2.040.122	135.556
1970-74	27.663	4.551.713	164.542
1975-79	17.647	2.566.763	145.450
1980-84	5.342	672.444	125.879
Efter 1984	1.786	162.525	90.999
I alt	69.772	10.317.284	147.872

Anm. Tal i 2000-prisniveau fra Landsbyggefondens behovsundersøgelse udarbejdet af Byfornyelse Danmark.

Tabel 22. Statens og Landsbyggefondens tilsagn til boliger med byggeskadesager 1979-2001 fordelt på skæringsår.

Byggeriernes skæringsår	Antal boliger	Udgift t. kr.	Udgift ialt pr. bolig
Før 1960	3.763	415.452	110.405
1960-64	1.373	267.448	194.791
1965-69	23.896	4.337.788	181.528
1970-74	39.057	9.148.034	234.223
1975-79	21.278	4.148.428	194.963
1980-84	5.384	709.618	131.801
Efter 1984	1.786	166.115	93.009
I alt	96.537	19.192.884	198.814

Anm. Tal i 2000-prisniveau fra Landsbyggefondens behovsundersøgelse udarbejdet af Byfornyelse Danmark. Staten stod for tilsagnsgivning 1979-1990. Landsbyggefonden overtog fra 1991

vægt på at de ombyggede boliger bliver af god brugsmæssig kvalitet med hensyn til indeklima, dagslys, møbleringsmuligheder mv. - og at ombygningsudgifterne pr. bolig og pr. m² er på et acceptabelt niveau.

Investeringer mv

I 2001 blev der givet tilsagn i 27 sager for ca. 1.462.291 t.kr., hvilket svarer til den investeringsramme, som var til rådighed. I årets løb er der blevet meddelt tilsagn om ydelsesstøtte baseret på nominallån i 4 sager, hvor der ikke eller kun delvist var optaget indekslån for ca. 82.043 t. kr.

De samlede tilsagn om ydelsesstøtte for perioden 1991-2001 udgør i alt en anskaffelsessum på ca. 9,8 mia kr. (løbende priser).

Landsbyggefondens eventualforpligtigelser med hensyn til regaranti for kommunal garanti på lån med ydelsesstøtte udgør ultimo 2001 ca. 4.462.000 t.kr., idet garantien i de fleste tilfælde omfatter hele lånet.

Fysisk opretning og forbedring af almene boligområder

Behovsundersøgelse

På baggrund af erfaringer fra fondens støtteordninger - omprioritering, særlig driftsstøtte og støtte til udbedring af byggeskader mv. - var det vurderingen, at der var behov for en nærmere analyse og beskrivelse af det fremtidige investeringsbehov til fysisk opretning og forbedring i den almen boligsektor. En væsentlig begrundelse var, at der med undersøgelsen skulle tilvejebringes et gennemarbejdet grundlag og argumentation for at fastholde og forbedre de almene boligers konkurrenceevne.

Rapporten "Fysisk opretning og forbedring af almene boligafdelinger" var klar i april 2001. Den blev udarbejdet af Byfornyelse Danmark, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd og DOMUS arkitekter. Som bilag til rapporten blev der udarbejdet et omfattende tabelværk baseret på Bygnings- og boligregistret (BBR). En række tabeller belyser den almene boligmasse fordelt på segmenter, dvs. for årgange, hvor bestemte byggeformer og -måder er dominerende - og videreopdelt efter etagehuse, tæt-lave boliger og rækkehuse mm. Dette datamateriale blev sammenholdt med oplysninger om renoveringsudgifter som led i byfornyelse, fondens (og statens) støtte til udbedring af byggeskader, samt de forskellige støtteformer og investeringsmuligheder, der er til rådighed for almene boligafdelinger.

Et generelt kvalitetsløft er nødvendigt for en stor del af de almene boliger. Det gælder ikke alene for bygningernes ydre og friarealerne, men også i høj grad om boligerne kan være attraktive i indretning, faciliteter, energiforbrug mv. Der blev således beskrevet en række parametre om arkitektonisk kvalitet af bygninger og friarealer, beliggenhed, energi- og miljøforhold, trafik- og støjforhold mv. Der var også centrale emner som kriminalitetsforebyggelse

(tryghed), boliger for ældre og handicappede (elevatortjening), udvidelsesmuligheder, indeklima og nye køkkener og badeværelser mv.

Disse kvalitetsparametre blev prissat - erfaringspriser jf. ovenfor - og sat i forhold til et givet omfang - i form af 3 scenarier: Et minimumscenarie som lige netop holder boligen i en god stand, dog med minimumsforbedringer af f.eks. badeforhold mv. Udgifterne anslås over 20 år at udgøre ca. 49 mia. kr.

Mellemscenariet - også benævnt som kvalitets-scenariet - medfører en mere omfattende fornyelse af klimaskærmen og friarealerne, der sættes ind med dæmpning af trafikstøj mv. i 20 % af boligerne, halvdelen af boligerne forudsættes at få nye køkkener og badeværelser og forbedret ventilation mv. Alt forudsættes udført i en god kvalitet og formålet er at hæve disse boligers standard en del over gennemsnittet. Udgifterne anslås over 20 år at udgøre ca. 102 mia. kr.

Det "store" scenarie indebærer et betydeligt kvalitetsløft, idet der sker en mere omfattende forbedring af både flere boliger og af de enkelte boliger. Det vil i særlig grad medføre et højere byggeteknisk og arkitektonisk kvalitetsniveau på bygninger, friarealer og beboerfaciliteter, samt forbedringer af køkken/bad og indeklima. Flere små boliger sammenlægges og/eller der skabes muligheder for udvidelser. Der tages hensyn til, at mange nye behov fortsat vil trænge sig på, bl.a. muligheder for hjemmearbejde, hvilket stiller nye krav til fleksible muligheder for boligens indretning. Boliger i dette scenarie og med et stærkt forøget kvalitetsniveau vil kunne være attraktive f.eks. for midaldrende, som vil skifte bolig før den 3. alder indtræder. Udgifterne anslås over 20 år at udgøre ca. 135 mia. kr.

Rapporten giver således et oplæg til en diskussion af renoveringsbehovet, indhold mv. af de nævnte



kvalitetsparametre og et bud på omfang og kvalitetsniveauer for typiske årgange (segmenter) af almene boliger. En af hovedkonklusionerne er, at rapporten underbygger formodningen om at den almene boligsektor står overfor et meget betydeligt renoveringsbehov - og det selvom alle boliger i det store scenarie ikke er medtaget fuldt ud. Der er ikke tale om luksusbetonede investeringer, men investeringer som kan gøre bebyggelserne smukkere og trygge at færdes og leve i, med bedre kvalitet i boligens indretning og anvendelsesmuligheder, samt større muligheder for udfoldelse for den enkelte og sammen med andre.

Finansieringen af denne indsats kunne tænkes tilrettelagt som en fleksibel støtteordning med varieret beboerbetalning i forhold til forbedringer af boligen mv. Det kunne være en kombination af fondens hidtidige støtteformer og være en art "forhandlet finansiering" fra sag til sag. Midlerne til dette skulle primært komme fra den del af de udamortiserede lån, som i de kommende år tilgår Landsbyggefonden og boligorganisationerne.

Analysen af behovene for fysiske forbedringer i de almene boliger skal ses som et bidrag til debatten om, hvordan økonomien på længere sigt skal hænge sammen i den almene sektor. Analysen er samtidig en række bud på en nødvendig forebyggende indsats i vanskeligt stillede boligområder. Den rummer således en

Boligforeningen Hvidovrebo, afd. 6 Strandmarksvej. Afdelingen er et tidligt eksempel på industrialiseret byggeri og står nu overfor en omfattende renovering. Foto: LBF.

række forslag til et kvalitetsløft af byområder og boliger, som vil kunne være attraktive for bredere befolkningsgrupper, som stiller øgede krav til boligkvalitet i takt med den øgede velstand.

Aftale om ny finansieringsordning

På den baggrund af rapporten m.v. indgik den tidligere regering og den almene sektor i oktober 2001 en aftale om at aktivere midlerne i Landsbyggefonden i forbindelse med finansieringen af et øget alment nybyggeri og i forbindelse med finansieringen af en forstærket indsats over for de udsatte almene boligområder.

I rapporten belyses som nævnt investeringsbehovets omfang og karakter i et 20-årigt tidsperspektiv med henblik på at sikre og styrke det almene byggeris konkurrenceevne på boligmarkedet. En stor del af sådanne investeringer, herunder især forbedringer i de enkelte boliger, bør som udgangspunkt finansieres gennem lejeforhøjelser, men dette vil ikke i alle tilfælde være muligt, især ikke i visse udsatte afdelinger. I en ministeriel budgetanalyse af den almene sektor peges der på en række faktorer, der kan begrunde støtte fra Landsbyggefonden. Det drejer sig om, at de lokale dispositionsfondsmidler både aktuelt og fremover vil være spredt, og uden at der nødvendigvis er en sammenhæng med behovet. Endvidere peges der på, at en stor del af de ønskede investeringer har karakter af renoveringer og dermed kun i begrænset omfang vil kunne udmøntes i lejestigninger, samt at der er grænser for betalingsevnen i bebyggelser med koncentration af lavindkomstgrupper.

På denne baggrund lagde lovforslaget op til en langsigtet løsning omfattende forslag til ændringer af Landsbyggefondens anvendelsesområde, således at de

øgede midler i Landsbyggefonden kunne aktiveres til både finansiering af nybyggeriet og gennemførelsen af forbedringer og renovering.

Det blev foreslået, at Landsbyggefondens mulighed for at yde støtte skulle udvides, således at der ud over udbedring af byggeskader m.v. tillige blev mulighed for at støtte forbedringer i bredere forstand. Det blev samtidig foreslået, at Landsbyggefonden skulle kunne yde ydelsesstøtte til realkreditlån til finansiering af sådanne forbedringer inden for en samlet investeringsramme på årligt 1.500 mio. kr. (2002-priser).

Det blev endvidere foreslået, at Landsbyggefonden skulle påtage sig at refundere statens udgifter til ydelsesstøtte efter henholdsvis 10 og 15 år til 3.100 almene familieboliger og 3.000 ældreboliger med tilsagn i hvert af årene 2002-4.

Lovforslaget bortfaldt ved folketingsvalgets udskrivelse i november 2001. Lovforslagets skæbne i det nye folketing efter valget er i skrivende stund uklart.



*Boligselskabet af 1944 i Nakskov, afd. 1 Skjoldsvej / Ole Kirks allé.
Der er søgt om særlig driftsstøtte i forbindelse med en større
renovering og tilpasning af afdelingen.
Foto: LBF.*

Særlig driftsstøtte

Regler for kapitaltilførsel m.v.

Særlig driftsstøtte - eller kapitaltilførsel - til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfondens m.fl., jf. § 92, § 96 og § 97 i almenboligloven.

Fonden har gennem årene søgt at fastholde flere parter om den nødvendige driftsstøtte. Oprindeligt var staten hovedbidragsyder, da fonden ydede de midlertidige driftslån i 70'erne.

Senere blev realkreditinstitutterne inddraget ud fra deres risiko som långiver.

På samme måde blev beliggenhedskommunerne - bl.a. ud fra deres regarantiforpligtelse - en del af kredsen bag driftsstøtten.

I 2000 blev der opnået en fornyet aftale med realkreditinstitutterne om deres fortsatte medvirken i driftsstøtten på et akkordmæssigt grundlag, dog inden for max. 15 mill. kr. i 2000. I 2001 er der indledt forhandlinger om nye aftaler med de enkelte institutter.

Udover 5-delingsordningen kan

der forudsættes bidrag fra egen trækingsret og fælles puljemidler i landsdispositionsfondens.

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfondens m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer m.v.

Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau. Driftsstøtten har ikke mulighed for generelt at forskyde huslejeniveauet. Der søges en balance mellem omkostningslejen - efter evt. renovering - og den markedsbestemte max. leje for det pågældende byggeri.

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

I landsdispositionsfondens disponible saldo er fradraget udbetaling i 2001 af ca. 236 mill. kroner og en samlet yderligere kapitaltilførsel m.v. til senere udbetaling med ca. 130 mill. kroner.

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2001 271 afdelinger med 46.051 lejligheder - incl. sager med tilbageholdte beløb.

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositionsfondens foregår ved indstilling til samarbejdspartnerne i den særlige driftsstøtte - det vil sige boligorganisationen, realkreditinstitutterne og beliggenhedskommunen.

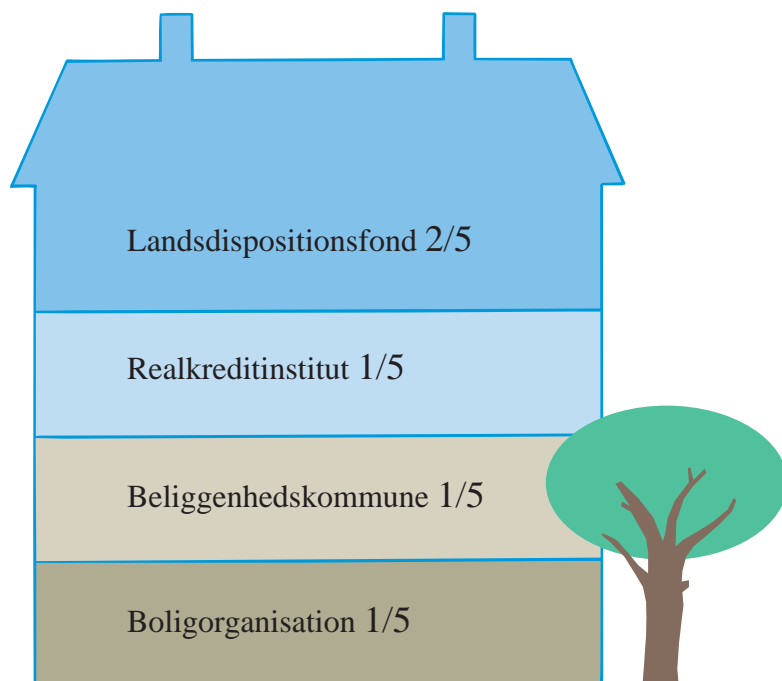
Tidsforløbet i hver enkelt sag afhænger i høj grad af lokale forhold. Det samlede projekt skal eventuelt i flere omgange forelægges for afdelingsmødet (beboermødet) og kommunalbestyrelsen.

Ansøgningmængden 1989-2001 udgør i alt 583 afdelinger med 91.208 lejligheder, heraf 149 afdelinger med 27.100 lejligheder overført fra vente- og reservelisten m.v. i henhold til 2000-omprioriteringsloven. Det kan oplyses, at der ultimo 2001 er foretaget indstilling vedrørende i alt 285 afdelinger med i alt 48.582 lejligheder.

Ansøgninger for 66 afdelinger med 6.625 lejligheder er under behandling. Hertil kommer de overførte sager fra omprioriteringsloven. 61 afdelinger med 7.805 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt af -slag på deres ansøgning. 22 afdelinger med 1.096 lejligheder er sat i bero. Der er en vis sagsbehandlingstid på grund af de begrænsede midler og ansøgningens størrelse m.v.

Der er udsendt meddelelse til hver enkelt ansøgende boligafdeling om

Tabel 23.
Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel



Tabel 24. Kapitaltilførsel m.v. 1996-2001

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	i alt
			- mill. kr. -				
Udbetalt støtte	155	185	229	239	217	236	1.261
Reserveret støtte, netto	46	÷36	12	÷97	÷49	130	6

forventet sagsbehandlingstidspunkt og eventuelt beløb afsat i fondens regnskab pr. 31. december 2001 til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

Beboerrådgivere

Beboerrådgiverordningerne og de sociale aktiviteter, som blev iværksat i 1994 for en fireårig periode, blev i 1997 af regeringens byudvalg besluttet forlænget med en ny femårig periode.

Der er efter den nye ordning samlet afsat ca. 25 mio. kr. pr. år, hvoraf staten betaler 60% og Landsbyggefonden/landsdispositions-fonden 40%

Der blev i december 1997 fordelt 73 beboerrådgiverstillinger.

Bevillingsrammen kan stadigvæk dække udgifterne, jf. den vejledende ansættelsesaftale for beboerrådgivere, men eventuelle ekstraudgifter som følge af lokale aftaler, afholdes som lokal egenfinansiering.

Herudover er der afsat penge til en processtøtte- og metodeudviklingsordning via uafhængige konsulenter, samt et omfattende kursus- og efteruddannelsesprogram. Processtøtte- og metodeudviklingsordningen refererer til det centrale sekretariatssamarbejde, hvor Socialministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening deltager.

Sekretariatssamarbejdet står desuden for udgivelsen af "Brikker til et Fællesskab", de fem regionale erfaringsgrupper og landserfaringsgruppen, samt opkoblingen af samtlige beboerrådgivere i et fælles e-post net.

Evalueringssprojekt

Allerede ved byudvalgsindsatsens start i 1994 blev der iværksat en omfattende evaluering. Der blev afsat i alt 16,8 mio. kr., hvoraf de 4 mio. kr. kom fra Landsbyggefonden.

Resultaterne fra denne evaluering er tidligere blevet offentliggjort, og giver samlet en positiv bedømmelse af indsatsen. Ikke mindst har man kunnet spore en positiv effekt af huslejenedsættelserne og de fysiske renoveringer. Det har som forventet vist sig vanskeligt at nå de svageste grupper, men alt i alt er konklusionen, at man har stoppet en negativ udvikling. Heller ikke uventet har det vist sig, at man opnår størst effekt der, hvor man samtidig sætter ind på flere områder, dvs. både huslejenedsættelser, fysiske renoveringer og boligsociale tiltag.

Erfa-samarbejdet

Som en del af samarbejdet i det centrale sekretariat har det været højt prioriteret, at udvikle en diplomuddannelse knyttet til arbejdet i lokal-samfundet.

I udviklingen har der været inddraget erfaringer fra kvarterløftarbejdet, fra det tværkulturelle arbejde og fra den ovenfor nævnte processtøtte- og metodeudviklingsordning.

Ambitionen har været at udvikle en uddannelse som på sigt ville kunne bibringe deltagerne viden og redskaber, til at udvikle og lede tværgående udviklingsarbejder i lokal-samfundet, hvad enten disse var forankret i offentligt eller privat regi.

I den ny finanslov for 2002 er der lagt op til ændringer/nedskæringer, i det igangsatte boligsociale arbejde.

Byudvalget er nedlagt og en del af de centralt afsatte midler på området spares væk. Det statslige tilskud til beboerrådgiverordningerne vil bortfalde. Der afventes lovændring om fondens fremtidige muligheder på området.

Driftssikring

Driftssikring er i 2001 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 3 mill. kr. Fondens andel androg ca. 0,7 mill. kr.

For 2002 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

Driftslån m.v.

Der er i fondens regnskab pr. 31. december 2001 hensat til imødegåelse af tab på ombygningslån ydet i 1984 ved udskillelsen af Gellerupbadet fra en boligafdeling i Århus. Afdelingen kan næppe opnå en rentabel drift. Restgælden er p.t. kr. 2.572.303.

Økonomi

Landsdispositions-fonden er "en konto" i Landsbyggefondens regnskab reguleret ved særlige lovregler.

"Kontoen" er etableret ved et forlig i det såkaldte "John Winther-udvalg" og ændring af boligbyggeriloven i 1987.

Landsdispositions-fondens midler er en såkaldt "stødpudekapital" over for driftstøttebehov i den almene boligsektor.

I regnskabet pr. 31. december 2001 var landsdispositions-fondens disponible saldo ca. 6 mill. kr.

Der var herudover reserveret i alt ca. 519 mill. kr. til driftsstøttesager.

Den disponible saldo er stort set opbrugt ved udgangen af 2001. Den

reserverede del vil fortsat nogle år frem afkaste væsentlige renteindtægter for derefter - alt andet lige - at falde på grund af udbetalinger fra landsdispositionsfondens.

Det skal endvidere nævnes, at der er overført 51 mill. kr. fra 2001-resultatet af fondens drift og 154 mill. kr. fra reservefondens (tidl. års overskud).

Hvis landsdispositionsfondens får en negativ saldo kan overførsel af de pligtmæssige bidrag som nævnt for-

højes fra 12,5% til 18,75%. Fra 1. januar 2000 tilgår der nye indbetalinger til landsdispositionsfondens, jf. lovændring. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 25. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 1996-2001.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	i alt
	- mill. kr. -						
Indbetalte bidrag	76	78	79	122	84	85	524
Rentetilskrivning	19	18	19	15	17	17	105
Andel af overskud m.m.	70	60	70	20	20	205	445
Garantifondens likvidation	-	-	62	0	0	0	62
Udamortiserede lån					28	37	65
Tilbagebetalinger, omprioritering	-	-	-	6	18	2	26
Samlet tilgang	165	156	230	163	167	347	1.227
Kapitaltilførsel m.v., netto	156	64	150	48	60	231	709
Beboerrådgivere, tilskud	-	-	1	10	10	10	31
Beboerrådgivere, tilbageført	-	-	-	÷7	3	0	÷4
Driftslån	÷28	-	-	-	-	-	÷28
Huslejesikring / -bidrag	73	85	90	91	95	125	559
Samlet afgang	201	149	241	142	168	366	1.267
Periodens primobeholdning (1.1.1996)						46 mill. kr.	
Tillagt bidrag og renter m.m.						694 mill. kr.	
Andel af overskud 1996, 1997, 1998, 2000 og 2001						445 mill. kr.	
Garantifondens likvidation m.m.						88 mill. kr.	
						<u>1.273 mill. kr.</u>	
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring m.v.						<u>1.267 mill. kr.</u>	
Indestående ultimobeholdning (31.12.2001)						<u>6 mill. kr.</u>	

1994 - Omprioriteringsloven

Lovgrundlag m.v.

Folketinget vedtog i april 1994 en omprioriteringslov, som gav samspilsramte boligafdelinger adgang til at få nedsat kapitaludgifter ved hjælp af låneomlægning, løbetidsforlængelse m.m.

Nedsættelsen af afdelingernes netokapitaludgifter (efter fradrag af statslig rentesikring o. lign.) kunne efter Bygge- og Boligstyrelsen valgske ved faktisk omprioritering - helt eller delvist - af indestående lån i disse afdelinger. Styrelsen kunne alternativt vælge at foretage "skygge-omprioritering" d.v.s. ikke at omlægge lån, men i stedet at forøge den løbende statslige støtte mod at få tilbagebetalt den forøgede støtte efter udamortisering af realkreditlånene. 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 m.v. blev meddelt af Bygge- og Boligstyrelsen efter indstilling fra Landsbyggefonden.

Låneomlægningen skulle holdes inden for en samlet ramme for kursværdien på 10 mia. kr. På baggrund af ansøgningsmassen udvalgte 213 boligafdelinger med 55.159 lejligheder til støtte.

Forbruget af støttemidler

Der var oprindeligt forudsat en ramme for den årlige lettelse på 350 mill. kr. fordelt med omprioriteringsgevinst 280 mill. kr., statslig andel af huslejesikring 20 mill. kr. og Landsbyggefondens andel af huslejesikring 50 mill. kr.

Omprioritering inden for rammen på 10 mia. kr. gav på grund af det fallende renteniveau m.v. en yderligere omprioriteringsgevinst i alt på ca. 36 mill. kr./år., i alt en lettelse i forhold til boligafdelinger på 316 mill. kr./år.

Landsbyggefonden har endvidere besluttet at anvende yderligere ca. 108 mill. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter i udgangspunktet andrager ca. 178 mill. kr./år. Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 494 mill. kr./år.

Der resterer fortsat arbejder i afdelingerne fra 1994-loven. I forbindelse med den samlede prioritering af midlerne i den nye runde efter 2000-loven og overvejelserne om mulighederne for at få omfattet de fleste vigtigste ansøgerafdelinger med erkendte problemer blev det efter drøftelse med ministeriet besluttet, at fonden behandler dele af disse yderligere fysiske renoveringer med støtte efter 1994-loven som ekstra huslejesikring, jf. i øvrigt de nævnte gentagne forhøjelser af fondens bidrag til huslejesikringsordningen. Det forudsættes, at renoveringsprojekterne indgår i afdelingernes helhedsplanarbejde.

En mindre del af huslejesikringen tilbageholdes i forbindelse med de ikke afklarede renoveringsprojekter. Midler fra tilbagebetaling af ikke anvendt støtte er løbende bevilget til merforbrug i andre sager.

Fra de støttede afdelinger indsendes revisorattesterede opgørelser vedrørende de ydelsesfri terminer ("reguleringskonti"). Fonden søger i den forbindelse at konstatere eventuelle væsentlige afvigelser i forhold til

støttegrundlaget, inden opgørelserne sendes til ministeriet. Ministeriet hermeddelt fristforlængelse for udestående opgørelser.

Evaluering

Støtte efter 1994-omprioriteringsloven er omfattet af samme evaluering, som tidligere er beskrevet under afsnittet om beboerrådgiveordningen.



*Boligselskabet Danbo, afd. 14
på Havnbjerg, Nordborg.
Afdelingen har fået støtte til
ombygning og tilpasning af
afdelingen.
Foto: LBF.*

2000 - Omprioriteringsloven

Lovgrundlag m.v.

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.

Som udgangspunkt i udvælgelsen er lagt de forudsætninger, som fremgår af loven og fondens regulativ § 1:

- afdelingens beboersammensætning, herunder den sociale situation
- tomme lejligheder og udlejningsvanskeligheder, fraflytningsfrekvensen, lejlighedssammensætning m.v.
- huslejeniveauet (korrigeret) i afdelingen, set i forhold til niveauet i området.
- underskud og ubalance i driftsøkonomien, manglende henlæggelsesbeløb til planlagt og periodisk vedligeholdelse, udgiftsniveau m.m.
- behovene for investeringer, genopretning, forbedringer m.v.
- afdelingens størrelse, herunder den fysiske og arkitektoniske fremtræden, miljø, trafikbetjening m.v., afdelingens omdømme og status i området, forekomst af hærværk, vold og anden kriminalitet.

De fleste af disse kriterier anvendes i forvejen ved fondens vurderinger af, om der for en afdeling med den ene eller anden form for vanskeligheder er et driftsstøtmæssigt behov. Dette overordnede synspunkt har også været udslagsgivende her.

Støttemidler

Støtten gives i form af:

- Omprioritering - inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mill. kr. - af indestående nominallån med rentesikrings- eller ydelsessikringstilskud til nye 30 årige rentetilpasningslån med løbende statslig ydelsesstøtte. Beboerbetalingen nedsættes med forskellen mellem ydelsen på det indfrieede lån og ydelsen på det lån, der optages.
- Supplerende støtte i form af løbende huslejebidrag delvist betalt af Landsbyggefonden (landsdispositions-fonden) og delvist staten i perioden 2001-2004. Fra 2005 betaler fonden udgiften 100 %. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

Lettelserne fortsætter udover 2005, men aftrappes efter de herom gældende regler.

Herudover er de gældende driftsstøttebestemmelser udnyttet, idet der har været behov for yderligere supplerende støtte.

Sagsbehandling

Der blev indgivet ansøgninger fra 263 afdelinger. De ansøgninger, der herefter har været under behandling repræsenterer 114 boligorganisationer i 76 kommuner. Det samlede antal boliger udgør 54.191 boliger fordelt på ca. 4.247.925 m² bruttoetageareal.

Ansøgningerne repræsenterer et bredt udsnit af almenbygget byggeri, idet dog hovedvægten af boligerne er opført i 60'erne og 70'erne som industrialiseret etagebyggeri. Der er dog denne gang en del ansøgninger fra afdelinger fra før 1960. Ansøgninger fra afdelinger opført i 80'erne

og 90'erne er især kommet fra København.

Der er 3 karakteristiske typer af ansøgninger: Den ene vedrører afdelinger, som tidligere har fået driftsstøtte og opnået andre former for støtte til afhjælpning af omfattende vanskeligheder. Den anden er afdelinger, som er løbet ind i mere sammensatte problemer bl.a. med hensyn til byggeskader - eller hvor det lokale "marked" langsomt har skubbet til en ellers velfungerende afdeling. Den tredje er typisk nyere afdelinger fra 80'erne, som på trods af en god boligkvalitet er kommet i vanskeligheder, primært på grund af

lejeniveauet. Endelig er der en gruppe af ansøgninger med særlige forhold - kollegier, ungdomsboliger m.v. Disse forskelle har selvsagt medført, at der skal foretages en ret så nuanceret vurdering af ansøgningerne og disse individuelle forhold og problemer.

I lighed med holdningen under 1994-omprioriteringsloven har det være fondens principielle holdning, at omprioritering og huslejebidrag skal benyttes fremadrettet, d.v.s. anvendes til huslejenedsættelse, hel eller delvis dækning af merlånedydelser vedrørende byggeskaderenovering el.lign.

Tabel 26. De årlige støttebeløb kan for perioden 2002-2005 opgøres således.

	Årlig lettelse / mill. kr.				Totalt
	2002	2003	2004	2005	
Omprioritering	80	80	80	80	320
Huslejebidrag, LBF	40	60	100	140	340
Huslejebidrag, Staten	100	80	40	0	220
I alt	220	220	220	220	880

Anm.: Løbende priser

Nedenstående oversigt viser ansøgningsmassens fordeling

Tilsagnsår	Antal boliger	Brutto etageareal	Antal boligafdelinger
Før 1955	2.639	184.265	11
1955-1964	4.856	348.411	17
1965-1974	20.784	1.689.429	81
1975-1984	17.319	1.388.673	71
Efter 1985	8.593	637.148	83
Total	54.191	4.247.925	263

Opsamlede underskud (eventuelt finansieret ved prioritetsrestance) bør derimod så vidt muligt klares ved kapitaltilførsel efter sædvanlige driftsstøtteregler (5 delingsmodellen). Opsamlede underskud under 10.000 kr. pr. bolig dækkes af pågældende boligorganisations egenkapital (dispositionsfond).

Der findes nogle afdelinger, som i givet fald skulle indstilles til støtte bl.a. via løbetidsforlængelse, men hvor restløbetiden på eksisterende lån er begrænset. I sådanne situationer er det ikke fornuftigt at udnytte den i forvejen stærkt begrænsede ramme til løbetidsforlængelse.

Derfor er det accepteret af ministeriet, at fonden i sådanne tilfælde ikke gør brug af muligheden for løbetidsforlængelse, idet virkningerne i stedet søges opnået ved bevilling af driftslån over en kortere årrække. Det er lån, som fonden yder uden finansiering ved hjælp af statslån til Landsbyggefonden. I fondens lang-

tidsbudget er forudsat årlige lån af den art på i alt godt 30 mill. kr. Det er ikke muligt at skønne over det samlede potentiale af løbetidsforlængelser i sådanne afdelinger med kort restløbetid før en detaljeret gennemgang af belåningen i samtlige afdelinger, men der vil selvsagt være grænser for, hvor store yderligere lån fonden kan yde af den karakter.

Sociale aktivitetsmidler m.v.

I den foreløbige udmelding er der principielt ikke afsat beløb til afdelingernes egen-finansiering af eventuelle sociale aktivitetsprojekter med offentlig støtte.

Generelt er det forudsat, at der ikke i 2000-omprioriteringsloven er tilstrækkelige økonomiske midler til en større, yderligere indsats på dette område end den, der finansieres af Socialministeriet, kommune og fonden efter andre lovbestemmelser.

Foreløbig udmelding

Efter sagsbehandling i Landsbyggefonden er der i 2001 truffet beslutning om den foreløbige udmelding af støtterammen m.v.

Der er anvendt følgende overordnede retningslinier:

■ Der er taget udgangspunkt i den gennemsnitlige husleje i m²/år, excl. varme. Denne sættes i relation til huslejeforholdene i det pågældende byområde - by - og/eller større geografiske område. Det iagttages, at der kan være huslejemæssige relationer til almene boligafdelinger, der ikke har søgt om omprioritering. Større sammenhængende vurderinger af huslejestrukturen har været rygraden i vurderingen af mulighederne for at opnå omprioritering m.v.

■ På grundlag af det udarbejdede materiale (KÅS-statistik) er der foretaget en tværgående bearbejdning for de afdelinger, der har skullet levere disse tal - set i forhold til bl.a. større byområder/byer. Vurderingerne giver især fingerpeg om hvilke afdelinger, der især må karakteriseres som "samspilsramte". De få afdelinger, hvorom der ikke kunne fremskaffes materiale af denne art, er dels blevet vurderet ud fra de øvrige oplysninger og beskrivelser, der er medsendt, - dels udfra en konkret vurdering ved eventuelt besøg i den pågældende bebyggelse. Disse karakteristika indgår i vurderingen af afdelingens situation og dermed supplerer de overvejelser om huslejestrukturen.

■ Ovennævnte meget konkrete og faktiske oplysninger fra afdelingernes regnskaber og den offentlige statistik har været de bærende elementer i den samlede vurdering. Imidlertid er det af meget stor betydning også at medtage forhold i vurderingerne, som der umiddelbart ikke kan "sættes tal" på.

Det gælder f.eks.:

- afdelingens byggemåde og -form,
- arkitektur og fysisk fremtræden,
- miljøet og beboernes opfattelse heraf,
- afdelingens omdømme og ry,
- geografisk placering og
- trafikforhold og -betjening.

Der er udarbejdet en kort beskrivelse herom for hver afdeling ud fra de foreliggende oplysninger og kendskabet i øvrigt til afdelingen - evt. suppleret med indhentning af yderligere oplysninger, besigtigelse m.v. Selvom det kan være vanskeligt at sætte tal og værdier på disse og andre forhold, er dette i videst muligt omfang blevet forsøgt for derved at gøre vurderingerne så objektive som muligt.

Helhedsplaner og projektstyring

Der er lagt vægt på, at der er udarbejdet et foreløbigt forslag til helhedsplan. Denne kan være mere eller mindre omfattende og ambitiøs. Det afgørende er dog, at der for relevante områder såsom - driftsøkonomi, fysiske forhold, sociale forhold, miljø i alle dets aspekter, investeringsbehov, forvaltning, organisation m.v. er gjort status og overvejelser om mål og midler, samt gerne mere fremtidsrettede strategiske overvejelser om, hvad man vil med afdelingen på længere sigt. I de fremsendte ansøgninger er der stor spredning på indholdet og kvaliteten i disse helhedsplaner. Konkret forventes en mere gennemarbejdet endelig plan, såfremt en afdeling med en ufuldstændig helhedsplan er kommet med i den foreløbige udmelding.

Hvad angår projektstyringen gælder de samme bemærkninger som ovenfor. For nogle afdelinger, hvor dette ikke er blevet formuleret - eller erkendt lokalt, har fonden fremsat krav om ekstern projektstyring. Det

skal dog bemærkes, at der i de fleste større sager med mange problemstillinger er gjort rede for, hvorledes projektstyringen m.v. tænkes tilrettelagt.

Støttefastsættelsen

Udgangspunktet for fastsættelsen af den enkelte afdelings behov for ydelsesnedsættelse er en vurdering af, hvilket fremtidigt huslejeniveau der bør tilstræbes i den pågældende afdeling.

Fastsættelsen af det tilstræbte huslejeniveau i de enkelte afdelinger sker ved individuel vurdering af en række forhold. Til støtte herfor er der gennemført en række beregninger, bl.a. under iagttagelse af følgende forhold:

- Et huslejeniveau for alment byggeri i henholdsvis hovedstadsområdet og det øvrige land. Huslejeniveauet gradueres endvidere efter opførelsesperiode, tæt-lavt/etagebyggeri m.v.
- Et tillæg eller fradrag i forhold til det fastlagte huslejeniveau for hver enkelt kommune. I enkelte tilfælde har det været nødvendigt at tage hensyn til ansøgerafdelingens ikke-homogene placering i forhold til det gennemsnitlige lejeniveau i kommunen.
- Et tillæg eller fradrag for hver enkelt afdeling i forhold til det fastlagte huslejeniveau i beliggenhedskommunen på baggrund af en individuel bedømmelse. De centrale faktorer er bl.a. afdelingens beliggenhed i forhold til indkøbsmuligheder, offentlig service, kollektive trafikforbindelser og rekreative områder, afdelingens fysiske og arkitektoniske fremtræden, forekomst af ledige lejligheder, udlejningsproblemer samt afdelingens sociale situation, omdømme og status i området m.m.

■ Et fradrag eller tillæg som følge af beboersammensætning og eventuelle sociale problemer. Udgangspunktet har været KAAS-tabeller fra Danmarks Statistik. Der er lagt vægt på antal beboere i forhold til forsørgerstatus, forskellige former for overførselsindkomst samt oprindeligt statsborgerskab m.m.

Afdelingens behov for ydelsesnedsættelse fastsættes herefter som udgangspunkt til forskellen mellem den tilstræbte og den korrigerede leje i afdelingen.

Ved anvendelsen af den korrigerede leje sikres det, at der automatisk tages hensyn til den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i afdelingen. Den korrigerede leje er højere end den faktiske leje, hvis det gennemsnitlige lejlighedsareal er større end 75 m² og tilsvarende lavere end den faktiske leje, hvis det gennemsnitlige lejlighedsareal er mindre end 75 m².

Det bemærkes, at det ikke er fundet hensigtsmæssigt at gennemføre lejenedsættelser mellem 0 og 10 kr. pr. m²/år. Lejenedsættelser under 10 kr. pr. m²/år er derfor fjernet uden at det dog har påvirket den prioriterede rækkefølge.

Såfremt der i afdelingen er behov for investeringer til udbedring af byggeskader, ombygning af boliger og miljøforbedringer (med støttede realkreditlån) og andre investeringer til modernisering, genopretning, forbedringer o. lign (ustøttede realkreditlån) - eller øgede henlæggelser, indgår dette behov i den samlede opgørelse af behovet for ydelsesnedsættelse. Fonden har tilrettet renoveringsbehovene ud fra erfaringstal, idet skønnene i ansøgningerne efter 1994-loven siden i en række tilfælde viste sig at være utilstrækkelige. De anslåede renoveringslånedydelser m.v. er dog reduceret med ca. 1/3, idet tilskud til nedsættelse af denne del af renoveringsudgifterne påregnes ydet af de pågældende boligorganisa-



tioners trækingsretsmidler og/eller dispositionsfonde el. lign. i henhold til regulativets § 8. Der kan efter konkret vurdering helt eller delvist fritages for egetbidraget, hvis midlerne ikke forefindes. Alternativt kan arbejders omfang efter gensidig aftale reduceres.

Såfremt behovet for ydelsesnedsættelse ikke vil kunne opnås (fuldt ud) ved en omprioritering af de indstående lån i afdelingen, vil den resterende ydelsesnedsættelse blive søgt opnået ved ydelse af huslejebidrag.

Såfremt den mulige ydelsesnedsættelse ved omprioritering i en afdeling overstiger behovet for ydelsesnedsættelse, gennemføres der kun en delvis omprioritering svarende til behovet.

Ansøgninger, som er stillet foreløbigt i bero, begrænser behovet. Det bemærkes dog, at disse afdelingers husleje-positioner selvsagt fortsat indgår i sagsbehandlingen, således at der tages hensyn hertil ved fastlæggelse af et områdes husleje m.v. Der vil dermed blive søgt taget hensyn til de relative husleje-forhold med henblik på at undgå nye "huslejespændinger". De relative husleje-forhold, som de kendes i dag, skal dog selvsagt ikke nødvendigvis opretholdes, hvis opretholdelse ikke skønnes rimelig.

Det bemærkes, at der er foretaget en særlig undersøgelse vedrørende relationerne til store afdelinger støttet

efter 1994-loven. Det er påset, at denne omprioriteringsmodel efter 2000-loven ikke "underbyder" store vanskeligt stillede almene boligområder, som fik lejenedsættelse ("konkurrencefordel") efter 1994-loven.

Resultat

På baggrund af det beregnede behov har Landsbyggefonden udarbejdet en prioriteret liste over afdelinger, som indstilles omprioriteret m.v. helt eller delvist inden for den givne ramme på en årlig lettelse på 220 mill. kr. Listen omfatter dermed også de afdelinger, der ydes huslejebidrag til.

Afdelinger beliggende i det samme boligområde er grupperet, hvilket indebærer, at hele gruppen kommer med, når den højst placerede afdeling optræder i den prioriterede rækkefølge. Afdelinger fra en anden periode af det almene byggeri end de øvrige afdelinger i et boligområde, indgår dog ikke i en fælles gruppering.

Behovet i de ansøgende afdelinger har ved "sammenkobling" af ovennævnte faktorer givet det resultat, at 102 af de ansøgende afdelinger er optaget på hovedlisten. 50 står på en venteliste, mens 95 er på en reserve-liste og 16 er udgået. I alt 263 ansøgende boligafdelinger. Af de disponerede midler til hovedlisten er ca. 30 % anvendt til lejenedsættelse, mens ca. 70 % anvendes til renovering efter fradrag af boligorganisatio-

Vridsløselille Andelsboligforening, afd. 11 Askerød, Greve. Afdelingen har opnået støtte efter 2000-omprioriteringsloven. Foto: LBF

nens egetbidrag m.v. og eventuelle lejeforhøjelser.

Ved den efterfølgende enkeltsagsbehandling vil der endvidere blive set nærmere på forskelle i driftsudgiftsniveau vedrørende afdelinger medtaget i den foreløbige udmelding.

På baggrund af den foreløbige udmelding udarbejder boligorganisationen i samarbejde med beliggenhedskommunen et forslag til en endelig helhedsplan. Helhedsplanen danner udgangspunkt for fondens endelige støttfastsættelse i den konkrete sag.

Økonomi- og Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Boligstyrelsen, træffer beslutning om eventuel omprioritering og meddeler - i givet fald - tilladelse til omprioritering m.v.

Hvis Landsbyggefonden på grundlag af en afdelings ansøgning ved den foreløbige udmelding har vurderet, at der er behov for en projektstyringsorganisation i det videre forløb grundet omfang og kompleksitet i afdelingernes problemer, har fonden krævet en sådan organisation etableret jf. særlig hjemmel hertil.

Den foreløbige udmelding om støtte konkretiseres i løbet af den konkrete sagsbehandling til en endelig liste over afdelinger, som opnår støtte. I de sidste omgange af sagsbehandlingen klarlægges det, hvilke af de ansøgende afdelinger, som den givne ramme ikke tillader omprioriteret m.v.

Ansøgninger, som ikke imødekommes med omprioritering/løbende huslejebidrag/anden særlig driftsstøtte, viderebehandles i landsdispositions-fonden som "almindelige" driftsstøttesager, inden endelig stillingtagen meddeles.

Afløsning af tilbagekøbsrettigheder

Lovgrundlag m.v.

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.

Hensigten med loven er at give kommunalbestyrelserne og boligorganisationernes øverste myndighed mulighed for at indgå aftaler om frikøb af ejendomme, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausuler. Loven indebærer endvidere, at der for fremtiden ikke er mulighed for, at ejere af alment byggeri kan erhverve ejendomme eller opføre byggeri på ejendomme, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausul, ligesom det heller ikke vil være muligt at omdanne sådanne ejendomme til almene ejendomme.

Loven indebærer, at der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde tilskud til de almene boligafdelinger, at boligorganisationen kan bidrage økonomisk til frikøb, at de enkelte afdelinger kan optage rentetilpasningslån, at kommunalbestyrelsen kan stille garanti for lånene, at Landsbyggefonden kan yde en nærmere angivet støtte i form af lån til boligorganisationerne, at boligorganisationerne får adgang til via dispositionsfonden at tilbagebetale disse lån, samt at staten yder lån til Landsbyggefonden i nødvendig omfang.

Det er boligorganisationens øverste myndighed, der kan indgå aftale med en kommunalbestyrelse om frikøb af en afdeling, hvorpå der er tinglyst en kommunal tilbagekøbsklausul. Det er således også øverste myndighed, der træffer beslutning om den nødvendige låneoptagelse og dermed om den lejeforhøjelse, der er nødvendig for at finansiere frikøbet. Frikøbsprisen fastsættes efter aftale med de enkelte boligorganisationer og kommunalbestyrelsen. Der er ind-

ført en hjemmel for kommunen til at reducere frikøbssummen eller til at undlade at kræve betaling for ophævelsen af klausulen.

Baggrunden herfor er boligsociale hensyn og det forhold, at der er ydet offentlig støtte til etablering og drift af de pågældende almene boligafdelinger.

Det er en forudsætning for indgåelse af en aftale om frikøb, at boligorganisationen medvirker økonomisk i finansieringen af frikøbet. Boligorganisationen skal bidrage med midler fra egenkapitalen. Da det vil være forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvor stor en del af egenkapitalen, der ud fra en samlet vurdering vil kunne indgå i finansieringen af frikøbet, fastsættes omfanget individuelt efter aftale med Landsbyggefonden, idet der tages hensyn til de opgaver og forpligtelser i øvrigt, der involverer midler fra den pågældende boligorganisations egenkapital. Til finansiering af den resterende del af frikøbsprisen kan de berørte afdelinger optage realkreditlån med en maksimal løbetid på 35 år med pant i de pågældende afdelinger. Kommunalbestyrelsen kan garantere for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

Landsbyggefonden har med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

Støttemidler

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 ud-amortiserede lån i de berørte boligorganisationer, vurderes ikke løbende at kunne sikre et rimeligt lejeniveau

efter frikøbet. I det omfang dette er 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.

Landsbyggefonden kan efter ansøgning fra boligorganisationen yde 3 former for lån:

■ Landsbyggefonden kan yde løbende ydelsesstøtte til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetaling, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetaling, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.

■ Landsbyggefonden kan i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidrag, således at den endelige lejeforhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Driftsbidrag gives dermed over flere år til en gradvis opregulering af lejen til den maksimale beboerbetaling.

■ Der er mulighed for, at Landsbyggefonden herudover kan yde et særligt driftsbidrag til ekstra lejenedsættelse i afdelinger med så væsentlige økonomiske problemer som følge af frikøbet, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Det understreges, at det særlige driftsbidrag alene kan ydes med henblik på at modvirke følgerne af frikøbet i de berørte boligafdelinger. Bidraget ydes som lån fra Landsbyggefonden til boligorganisationen.

Støtte og bidrag ydes som lån fra Landsbyggefonden til den pågældende boligorganisation og skal tilbagebetales og forrentes af boligorganisationen efter vilkår, der fastsættes af

Landsbyggefonden med økonomi- og erhvervsministerens godkendelse. Lånet forudsættes forrentet med en rente, der sikrer udgiftsneutralitet for fonden, og afvikles i takt med, at boligorganisationen får midler hertil.

Hvis indbetalingerne fra de berørte boligorganisationer ikke er tilstrækkelige til at dække Landsbyggefondens behov for midler til udlån, er det i loven fastsat, at staten har mulighed for i nødvendigt omfang at yde lån til dækning af fondens udgifter til ydelsesstøtte, driftsbidrag og særlig driftsbidrag. Lånet forudsættes forrentet med en rente, der sikrer udgiftsneutralitet for staten.

Den københavnske aftale

Den københavnske aftale af 22. marts 2000 er realiseret i 2001. Efter revisorgennemgang og afklaring med

Københavns Kommune om frikøbsbeløbene, er realkreditlån optaget. Ca. 1,7 mia.kr. blev ved udgangen af 2001 betalt til Københavns Kommune, som herefter aflyser tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. Landsbyggefonden har efter ansøgning meddelt tilsagn vedrørende ydelsesstøtte og driftsbidrag til 206 boligafdelinger. Der er endvidere meddelt tilsagn om særlige driftsbidrag til 24 afdelinger, mens 19 afdelinger er overført til særlige driftsstøtte i forbindelse med omprioriteringssager.

Staten yder i nødvendigt omfang Landsbyggefonden statslån til dækning af fondens nettoudlæg til ydelsesstøtte og driftsbidrag. Til finansiering af det særlige driftsbidrag er det herudover forudsat i aftalen, at der ydes statslån inden for en ramme på

60 mill. kr. Det forudsættes, at statslånet påbegyndes afviklet i takt med, at Landsbyggefonden tilbagebetales fra de berørte boligorganisationer. Fra den 1. januar 2010 påbegynder landsdispositionsfonden af egne midler tilbagebetaling af restgæld, således at statslånet vil være fuldt tilbagebetalt incl. påløbne renter inden den 1. januar 2015.

*AKB, København, afd. 1301
Olfert Fischersgade.*

Afdelingen er omfattet af den københavnske aftale om hjemfalds-afløsning.

Foto: LBF



Udlejningsstatistik

Under en promille ledige lejligheder

Landsbyggefonden har efter aftale med Kommunernes Landsforening påtaget sig at foretage en opgørelse af antallet af ledige boliger i byggeri tilhørende almene boligorganisationer.

Opgørelsen finder sted hvert kvartal og udsendes til samtlige boligorganisationer, Kommunernes Landsforening, Økonomi- og Erhvervsministeriet og realkreditinstitutterne.

Opgørelsen udarbejdes på grundlag af besvarede spørgeskemaer, som de enkelte boligorganisationer indsender såvel til Landsbyggefonden som til kommunen.

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

Den eventuelle ledighed vedrørende boliger tilhørende almene boligorganisationer indgår som en del af kommunalbestyrelsens opgørelse af ledigheden.

Det besvarede spørgeskema fra den enkelte boligorganisation kan således give bidrag til kommunalbestyrelsens samlede opgørelse af eventuel ledighed.

Fondens anmodning om disse oplysninger sker også under henvisning til Lov om almene boliger m.v. §167,

hvorefter boligorganisationen på forlangende skal give fonden alle nødvendige oplysninger om boligorganisationen og dets afdelingers økonomiske forhold. Oplysningerne er således undergivet sædvanlige forvaltningsmæssige regler.

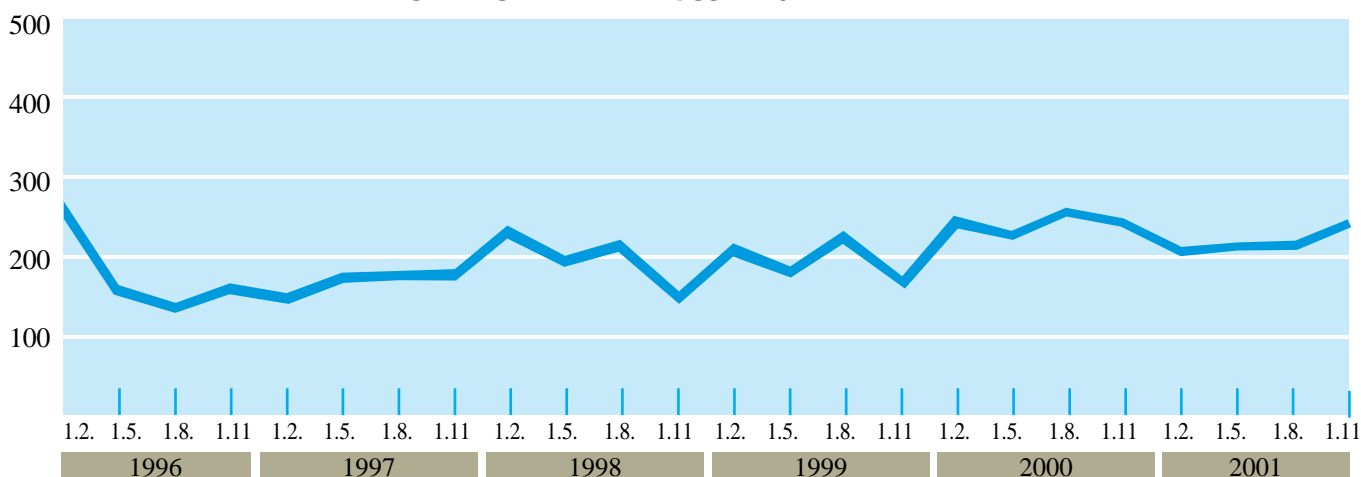
Ledigheden pr. 1. november 2001 svarer til en halv promille af bestanden af almene boliger m.v. Ledigheden er i de seneste år rykket mod vest. Hovedstadsregionen har næsten ingen ledige lejeboliger, mens der er kommet mere ledighed i det vestjyske.

Som ledige anses alene lejligheder, som påfører afdelingen økonomiske tab. Lejligheder, der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, og hvis leje dækkes af fraflytter som følge af opsigelsesbestemmelserne, anses således ikke for ledige.

Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger tidligere støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositions-fonden.

Oplysningerne om udlejningssituationen udviser et antal ledige lejligheder, som indgår i ovennævnte opgørelse.

Tabel 27. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1996 - 2001





*Fagforeningernes Boligforening,
Grønhøj i Ballerup.
Denne bebyggelse er del af det
første byggeri med medejerboliger.
Foto: Jørgen Jørgensen*

Regnskabs- konsulenttjenesten

Organisation

Der er sket et antal forandringer i regnskabskonsulenttjenesten i løbet af året. Den midlertidige ansatte, som blev tilført tjenesten sidste år, er blevet fastansat. En stilling er blevet delt mellem regnskabskonsulenttjenesten og afdelingen for særlig driftsstøtte. Som kompensation herfor og som en yderligere ressource til opgaver i forbindelse med regnskabsindberetning er der tilført ressourcer til regnskabskonsulenttjenesten i form af en midlertidigt ansat. Derudover har regnskabskonsulenttjenesten bidraget med ressourcer til behandling af sager vedr. hjemfald.

Regnskabs gennemgang

Landsbyggefonden modtager ca. 9.000 selskabs- og afdelingsregnskaber fra almene boligorganisationer hvert år. Regnskabskonsulenttjenesten udsøger såkaldte kritiske regnskaber ved hjælp af en række nøgletal og vurderer derefter, om der er baggrund for at foretage en regnskabs gennemgang af det udsøgte regnskab.

Det vigtigste formål med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning. Fondens garanterer for afdelingernes henlagte midler og driftsmidler, som forvaltes af boligorganisationer. Der har ikke været tab i forbindelse med garantiordningen siden 1995. Fondens advokat fo-

retog i 2001 en undersøgelse af tabrisici i en boligorganisations nybyggerisager. Sagen blev afklaret ved lokale aftaler om regres m.v.

Vejledning og undervisning

Med udgangspunkt i regnskabs gennemgangene har regnskabskonsulenttjenesten ydet vejledning til boligorganisationerne. Formålet med vejledningen er at opnå et mere ensartet regnskabsmateriale fra boligorganisationer, tilsvarende gælder for regnskabskonsulenttjenestens besvarelse af mange skriftlige og telefoniske spørgsmål.

I 2001 er der vedtaget en ny årsregnskabslov. Loven, der træder i kraft for regnskabsår som påbegyndes 1. januar 2002 eller senere, er præget af den internationale regnskabsudvikling. Investor-interesser afløser interessent-hensyn. Denne udvikling skaber problemer i forhold til de hidtidige regnskabsregler for almene boligorganisationer, hvorfor fonden har rejst emnet overfor ministeriet. Der ventes drøftelser herom i 2002.

Regnskabskonsulenttjenestens medarbejdere har deltaget i forskellige former for undervisning og foredrag, rettet mod boligorganisationer og andre med interesse i sektorens forhold.

Regnskabsindberetning på edb

Opgaven med regnskabsindberetning optager fortsat megen tid. De indberettede regnskaber gennemgås for systemmæssige- og regnskabskæb mæssige fejl. En meget stor andel af de indberettede regnskaber må returneres til boligorganisationerne med anmodning om rettelse af fejl.

Formålet med gennemgangen er at sikre, at regnskaberne har et rimeligt kvalitetsniveau, og dermed at fondens regnskabsdatabase kan få en fornuftig anvendelse.

Fonden iværksatte en udvikling af



*Brabrand Boligforening, Seniorboliger i Hårlev ved Århus.
Husene er opført i træ og med et godt indeklima.
Foto: Jens Bach Chili*

en ny generation af regnskabsindberetningsprogrammet, som er klar til brug primo 2002. Man har ønsket at gøre programmet mere brugervenligt. Det samme gælder for det kontroltal, som revisor skal underskrive. Der er i forbindelse hermed fastsat nye retningslinier for den elektroniske regnskabsindberetning gældende fra og med regnskabsåret 2001.

Derudover skal det nye regnskabsindberetningsprogram kunne bruges til kontrol af fejl og mangler i det indberettede regnskab. Alle, der foretager regnskabsindberetning, uanset hvilket regnskabsindberetningsprogram, der i øvrigt anvendes, får således mulighed for at kontrollere regnskabet for fejl og mangler allerede i boligorganisationen, inden involvering af revisor og aflevering til Landsbyggefonden. Dette kan spare en del besværligheder for de involverede parter i forbindelse med fejlretninger.

Regnskabskonsulenttjenesten har deltaget i en lang række møder landet over og orienteret om:

■ *fejl og mangler i forbindelse med regnskabsindberetning.*

■ *brug af fondens regnskabsdatabase.*

■ *udvikling af den ny generation af regnskabsindberetningsprogrammet BLIS.*

Der er oprettet en edb-brugergruppe i fonden, med deltagelse af en række boligorganisationer, revisorer, edb-leverandører og medarbejdere fra fonden.

Regnskabsdatabasen

Regnskabsdatabasen er i år gjort færdig og lagt på Internettet. I første omgang i en testversion, som er lagt på en særlig hjemmeside.

Boligorganisationer og kommuner

er orienteret herom. Boligorganisationerne er blevet opfordret til at få rettet eventuelle fejl i regnskabsmateriale, inden den endelige version i løbet af 2002 gøres tilgængelig på fondens hjemmeside sammen med en bearbejdet husleje- og budgetstatistik.

Det er nu muligt:

■ *at lave sammenligninger af regnskabsdata mellem forskellige boligorganisationer og sammenholde data med gennemsnitstal.*

■ *at se en lang række nøgletal for alle boligorganisationer, incl. kommune-, amt- og landsgennemsnit.*

■ *at se og udskrive alle regnskaber.*

Omdannelse

Når en selvejende institution ønskes omdannet til en almen boligorganisation, giver regnskabskonsulenttjenesten en driftsøkonomisk vurdering af den selvejende institution. Vurderingen indgår i kommunens behandling af sagen.

Ved udgangen af 2001 har i alt 111 selvejende institutioner bedt om en udtalelse. 85 institutioner er godkendt af kommunen til omdannelse.

Garantiordningen - anmeldelse af fællesforvaltning

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fælles forvaltning.

Der er ved udgangen af 2001 anmeldt fælles anbringelse fra 86 boligorganisationer fordelt på 8 administrationsfællesskaber.

Temaundersøgelser

Den første temaundersøgelse, som blev sat i gang i 1999, er afsluttet i år. Emnet var henlæggelsessystemet. Undersøgelsen blev gennemført af

revisionsfirmaet Deloitte & Touche, ingeniørfirmaet Dominia og arkitektfirmaet Triarc hos 20 frivillige boligafdelinger. Arbejdet blev fulgt af en følgegruppe med repræsentanter for Økonomi- og Erhvervsministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksbergs Kommuner, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen af Registrerede Revisorer og Boligselskabernes Landsforening.

Fonden udgav rapporten "Temaundersøgelse om henlæggelsessystemet" i december 2001.

Sammen med rapporten udsendes også en checkliste, som boligorganisationerne og kommunerne kan bruge til overvejelser vedrørende de lokale henlæggelsessystemer.

Fondens bestyrelse har - efter høring af interessenterne - besluttet at iværksætte en ny temaundersøgelse. Emnet bliver administrationsforhold. Undersøgelsen sættes i gang i løbet af 2002.

Forvaltningsrevision

Landsbyggefonden har i 1999 udgivet en vejledning om indførelse af forvaltningsrevision i de almene boligorganisationer. Siden har administrationsudvalget, forretningsførende selskaber og revisionsfirmaer suppleret vejledningen med forslag til målsætninger, processer m.m. Fonden følger denne udvikling og påregner om nogle år at samle op på erfaringerne fra de første år.



*Silkeborg Boligselskab,
afdeling Hvinningdal, beliggen-
de i naturskønt område
Foto: Mogens Laier*

Landsbyggefondens administration

Organisation

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger.

Den administrative afdeling er bemandet med afdelingsleder og seks sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositions-fonden, trækingsretssager, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflæg-gelse samt personaleadministration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemandet med fondens sekretariatschef som afdelingsleder, en byggeteknisk konsulent, to regnskabskonsulenter og tre sekretariatsmedarbejdere (heraf to deltidsansatte). Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende byggeskaderenovering m.v., særlig driftsstøtte, beboerråd-giverordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion.

Regnskabskonsulenttjenesten er bemandet med afdelingsleder, tre regnskabskonsulenter og fire regnskabsmedarbejdere m.v. (heraf to deltidsansatte). Afdelingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, foretager regnskabsgennemgang samt yder vejledning i regnskabsspørgsmål m.m.

Sekretariatet har - i henhold til samarbejdsaftaler - mulighed for at trække på faglig viden inden for jura og økonomi m.v.

Fonden er et forvaltningsorgan, som ikke driver indtægtsdækket virksomhed. Fonden ejer ved udgangen af året i henhold til samejeoverenskomst 35 % af "Boligselskabernes Hus", København, hvor sekretariatet er placeret.

Istandsættelse af lokaler og udskiftning af inventar m.m. i forbindelse med flytning er afsluttet i 2001.

Et reserveareal er udlejet.

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. Landsbyggefondens sekretariat forestår placeringen af Byggeskadefondens midler, bogføring og regnskabsaflæg-gelse m.v. Byggeskadefondens juridiske afdeling yder Landsbyggefonden assistance i juridiske spørgsmål. Landsbyggefondens direktion indgår som del af direktionen for Byggeskadefonden.

Der er ved udgangen af 2001 ansat fire medarbejdere i den fælles IT-funktion for Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. IT-funktionen ledes af IT-chef og en medarbejder ansat i Byggeskadefonden, mens de to andre IT-medarbejdere er ansat i Landsbyggefonden.

Der er endvidere indgået samarbejdsaftale mellem Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden om direktionsbistand samt udlån af medarbejdere m.v. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

I lighed med andre fonde og kasser, der bl.a. betjener medlemsvirksomheder i Kooperationen, har Landsbyggefonden i en årrække været tilsluttet den kooperative hovedaftale. Da Landsbyggefonden ikke kan være medlem af Det Kooperative Fællesforbund, har fonden i 2001 formaliseret en aftale med fællesforbundet om bistand i eventuel fagrettslige sager, der behandles efter hovedaftalens bestemmelser.

Fællesforbundets bistand som arbejds-giverorganisation honoreres efter konkret timeforbrug.

Placeringen af fondens midler

Landsbyggefondens midler er i henhold til beslutning i fondens bestyrelse placeret i danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer samt indskud til aftalt forrentning i pengeinstitutter.

Forvaltningen af fondsbeholdningen forestås efter bestyrelsesbeslutning ved indgåede aftaler om porteføljepleje hos pengeinstitutter.

I 2001 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Ny porteføljeplejer er tiltrådt i 2001, som følge af fusion mellem to af de hidtidige porteføljeplejere. Afkastet i 2001 var præget af stabilisering af renter og obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 133 mill. kroner incl. netto kursavance m.v. Revisionen foretager særskilt rapportering af afkastresultater m.v., inden bestyrelsen beslutter kommende års porteføljeplejeaftaler.

Stamdata

Landsbyggefonden har ført drøftelser med Finansstyrelsen, realkreditinstitutterne m.fl. om dataoverførsel til gensidig administrativ støtte. En nøgle hertil er bl.a. en fælles registrering af boligorganisationernes CVR-virksomhedsidentifikationsnumre. Fonden har derfor forhandlet med det Central Virksomhedsregister (nu i regi af Told- og Skattestyrelsen) om sikring af korrekte og éntydige CVR-numre. Der skal alene kunne registreres ét CVR-nummer for hver boligorganisation med tilhørende afdelinger. Fonden har fået løfte om, at der ikke som følge heraf kommer bureaukratiske krav om indberetning af bestyrelsesmedlemmers navn og adresse eller fordeling af ejendomsfunktionær-lønninger på afdelingsniveau ("produktionsenheder"). I den kommende tid vil CVR-numrene blive søgt rettet op. Fremtidige ændringer i CVR-data vil blive oplyst af fonden direkte til CVR.

Hjemmeside

Der er bevilget midler til omlægning af Landsbyggefondens hjemmeside, www.lbf.dk = www.landsbyggefonden.dk. Hjemmesiden vil fortsat primært

være rettet mod aktører (valgte/ansatte) i boligorganisationer, kommuner, revisionsfirmaer m.fl., som kender virksomheden i den almene boligsektor. Hjemmesiden er dog selvsagt tilgængelig for alle. Omlægningen skal på sigt bl.a. muliggøre elektronisk blanketfremsendelse, modtagelse af edb-regnskabsindberetning og anden data-overførsel via internettet. Det skal endvidere være muligt at søge på registrerede data, f.eks. regnskabsdatabasen.

Erfaringsformidling

Landsbyggefonden har særlig lov-hjemmel til at yde tilskud vedrørende forskning og erfaringsformidling. Fonden påtager sig ikke egentlige samfundsmæssige opgaver, men støtter efter konkret bedømmelse erfaringsformidling overfor den almene boligsektor. Der kan henvises til evaluering af omprioriteringsordninger m.v., rapport om forbedring og opretning af almene boligafdelinger, samt pjecer til beboere og ejendomsansvarlige om skimmelsvamp. Fonden har endvidere bevilget 0,5 mill.kr. til delvis finansiering af et projekt om ældres og unges adgang til eksisterende almene boliger.



*Boligselskabet Midt-Vest,
afdeling Frisenborgparken i Ikast.
Afdelingen består af såkaldte
“øko-huse”, hvor der forventes
besparelser på energien m.v.
Foto: Mogens Laier*

Lovgivningen m.v.

Almenboligloven

Folketinget har d. 7. februar 2002 vedtaget en ændring af almenboligloven med virkning fra 15. juni 2001 til 14. juni 2004. Den kommunalt finansierede grundkapital nedsættes i denne periode fra 14% til 7% af anskaffelsessummen. I samme periode forøges realkreditbelåningen fra 84% til 91% af anskaffelsessummen, medens beboerindskuddet fastholdes på de 2%. Huslejen vil ikke blive påvirket af disse finansieringsændringer, idet statens ydelsesstøtte forøges tilsvarende, så den dækker de øgede betalinger på realkreditlånet.

Lovændringen er en følge af kommuneaftalen fra juni 2001 og den kommunale mindregift for årene 2002-2004 modregnes ikke i bloktilskuddet. For 2001 skal der forhandles mellem stat og kommuner.

Tilbudsloven

Den 1. september 2001 trådte en ny lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren i kraft. Samtidig blev licitationsloven ophævet. Den nye tilbudslov og en ny tilhørende bekendtgørelse om indhentning af tilbud gælder bl.a. for offentlige myndigheder og for det støttede byggeri. Reglerne gælder også for hovedentreprenørers indhentelse af tilbud hos underentreprenører, men de gælder som udgangspunkt ikke for privat byggeri. For udbud, som direkte er omfattet af bygge- og anlægsdirektivet - dvs. større byggerier med håndværkerudgifter på mere end ca. 40 mio. kr. - gælder kun enkelte bestemmelser i loven.

De nye reglers hovedformål er at sikre øget, gennemskelig konkurrence. Reglerne indeholder en række elementer fra licitationsloven, konkurrenceloven, bygge- og anlægsdirektivet, støttebekendtgørelsen, udbudsbekendtgørelsen, udbudscirkulæret og pris- og tidcirkulæret.

På væsentlige områder er der tale om nye regler. Bl.a. er underhånds-

bud nu en anerkendt konkurrenceform på linie med offentlig licitation og begrænset licitation, idet det er forudsat, at der indhentes mindst 3 underhåndsbud. I det støttede byggeri kan underhåndsbud kun anvendes, hvis arbejderne anslås til en samlet værdi på 1 mio. kr. ekskl. moms eller derunder.

Yderligere kan nævnes, at man i stedet for laveste bud kan anvende tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtige bud.

Kvalitetssikring

Det tidligere By- og Boligministerium udsendte i maj 2001 en ny vejledning om kvalitetssikring i byggeriet. Fonden har haft udkast til vejledning til høring og har bidraget til indholdet.

Vejledningen indeholder som bilag 1 en formular til de projekterendes erklæring til bygherren om risikobehæftede forhold. Indtil videre findes vejledning om erklæring om risikobehæftede forhold kun på Byggeskadefondens hjemmeside.

Kvalitetssikringsreglerne gælder for byggerier, der har modtaget støttetilsagn efter den 1. maj 2000.

Ordforklaringer

● **Afkastresultater.** Renter, kursgevinster og kurstab m.v. med fradrag af kurtagte 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 m.m. Almene boligorganisationer er underlagt offentligt tilsyn af kommunerne.

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

● **Beboerrådgiver.** Ansat i samspilsramt boligområde, som aflønnes primært ved støtte fra staten og 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.

● **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.

● **Den fælles moderniseringsfond.** Lovbestemt konto oprettet i 1980 i Landsbyggefondens regnskab med henblik på supplerende støtte til boligafdelinger med særlige opretningsbehov. Efter lovændring i 1991 har fællesfonden dækket udgifterne til ydelsesstøtte vedrørende lån til finansiering af byggeskadeudbedring, ombygning af lejligheder og miljøfremmende foranstaltninger.

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

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

● **1 års-eftersyn.** 4 måneder efter afleveringen af et byggeri gennemføres et byggeteknisk eftersyn af bygningsdelenes tilstand for at forebygge svigt.

● **5 års-eftersyn.** Senest 7 måneder før udløbet af den 5 årige ansvarsperiode fra byggeriets 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.** Den fælles moderniseringsfond regaranterer halvdelen af kommunernes garantistillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af byggeskadeudbedring m.v. Ved eventuelt tab på disse realkreditlån, udreder beliggenhedskommunen i første række det garanterede beløb over for realkreditinstitutterne. Landsbyg-

gefonden 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 John Winther udvalgets rapport og lovændring i 1987. Tilskuddet kan kun ydes, hvis der i øvrigt ydes særlig driftsstøtte til afdelingen (kapitaltilførsel m.v.), 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 lovgivningsmagten bl.a. til at påvirke omfanget af alment nybyggeri.

Et grundkapitallån er rentefrit. Der er principielt afdragsfrihed i 50 år, hvis ikke huslejudviklingen tillader afdrag før.

● **Garantiordning for afdelingsmidler.** Landsbyggefonden indestår for tab på afdelingsmidler udlånt til andre afdelinger.

● **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 afløst.

● **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.

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

● **IT-funktion.** Stabsfunktion, som servicerer de administrative forvaltninger inden for informationsteknologi (edb).

● **Kapitalforvaltning (den almene boligsektor).** Placering af likvide midler i indskud i pengeinstitutter, i danske realkredit- og statsobligationer eller investeringsforeninger.

● **Landsdispositionsfonden.** Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Fonden kan yde særlig driftsstøtte til problemramte boligafdelinger. Oprettet ved lovændring i 1987 efter forslag fra John Winther-udvalget.

● **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 bl.a. kun betaler en nettokapitaludgift fastsat ved lov.

● **Omprioriteringslov.** Driftsstøttelov som efter ansøgning i en årrække nedsætter en boligafdelings kapitaludgifter bl.a. ved hjælp af løbetidsforlængelse og forøget statsstøtte i en periode.

● **Porteføljeleje.** Aftale med pengeinstitut/børsmæglerfirma om forvaltning af beholdning af obligationer e.a. Porteføljelejereren forestår køb og salg af obligationer m.v. inden for nærmere angivne rammer med henblik på størst muligt afkast.

● **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 landsdispositions-fonden, støtte til byggeskaderenovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

● **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.

● **Skæringsdato.** Tidspunkt for et byggeris overgang fra anlæg til drift.

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

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

● **Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.**

Renoveringsarbejder vedrørende klimaskærmen og andre større bygningsdele.

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

● **Tilsagnsdato.** Tidspunkt for meddelelse af løfte om støtte til et byggeri.

● **“Trækingsret”.** Fortrinsret for almene boligorganisationer, der indbetaler pligt-mæssige 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.

Hovedtal fra fondens regnskaber

Resultatopgørelse, uddrag

	2001	2000	1999
		- 1.000 kr. -	
Indtægter:			
Forskelsleje m.m.	13.219	13.423	13.241
Finansiell nettorente (incl. kurs- tab og realiseret kursgevinst m.v.)	63.305	37.118	26.986
Udgifter:			
Administration m.v.	14.610	14.384	11.781
Ombygning af ejendom	1.045	4.302	720
Tilskud til forskning m.v.	1.410	2.288	84
Driftssikring, garantiordning m.v.	3.237	726	761
Årets resultat	56.222	28.841	27.724

Note:

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til byggeskaderenovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2001 på max. 4.462 mio. kr. som følge af renoveringsudgiften op-rindeligt på ca. 9,8 mia. kr.

Balance pr. 31. december, uddrag

	2001	2000	1999
		- 1.000 kr. -	
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Udlån, nybyggeri	15.763.829	15.123.056	14.584.474
Udlån, driftsstøtte m.v.	1.190.256	1.161.795	1.137.658
Omsætningsaktiver:			
Bankbeholdning m.v.	330.232	513.245	471.190
Obligationsbeholdning	2.030.904	1.808.981	1.681.590
Passiver:			
Egenkapital:			
Disponibel reservefond (note)	225.639	372.071	363.497
Fælles moderniseringsfond (note)	5.893	512.828	461.383
Landsdispositions-fonden	6.336	24.683	25.314
Langfristet gæld:			
Finansiering af nybyggeri:			
- Statslån	7.265.533	7.265.533	7.265.533
- Kommunelån	7.349.327	6.743.911	6.155.535
- Pligt-mæssige bidrag	1.165.448	1.167.487	1.163.406
Finansiering af driftsstøtte	834.788	806.328	782.526
Kortfristet gæld:			
Disponeret driftsstøtte	1.054.288	384.938	439.704

Beretning'2001

Udgivet af
Landsbygefonden
Studiestræde 50
1554 København V.
Telefon: 33 76 20 00
Telefax: 33 76 20 05
E-post: lbf@lbf.dk
Hjemmeside: www.lbf.dk

Medarbejdere i Landsbygefonden:

Regnskabskonsulenttjenesten

Eva K. Karlsson
Benny Schmidt-Rasmussen
Flemming Munch Mortensen
Rasmus Kofoed Pedersen
Linda Vråe
Helle Schaumburg
Margit Cymborski
Xiao Qun Bao

Afdeling for særlig driftsstøtte

Anker Jensen
Ove Arvidsen
Lizzie Jørgensen
Lene Brandt Witt
Anja Andersen
Helle Schaumburg

Administrativ afdeling

Henning Steen Jensen
Vibeke Nielsen
Janne Larsen
Inge Bengtsen
Annelise Witt-Hansen
Birthe Jøhncke
Linda Stidsen

Fælles IT-funktion BSF/LBF

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Kurt Baumgarten
Tommy P. Avlastenok

Tryk:

Interprint A/S

Grafisk tilrettelægning:

Oles Tegnestue, Nivå

*Lejerbo, Søllerød, afd. 187 Flintemarken.
I 2001 påbegyndtes den omfattende
renovering, som vil ændre bebyggelsens
karakter markant.*

Foto: Jørgen Jørgensen

