

Beretning 2003



Landsbyggefonden

Landsbyggefondens bestyrelse:

Jesper Nygård, København, formand
Nis Christian Sørensen, Grindsted, næstformand
Uffe Petersen, Greve
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
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 landsdispositionsfonden m.v.
Desuden forestår fonden en regnskabskonsulenttjeneste, den særlige driftsstøtte, støtte til byggeskaderenovering m.v. samt en garantiordning m.v.

Beretning 2003

Landsbyggefonden

Indhold

	Side
Virksomheden 2003	4
Nybyggeri	6
Byggeri af familieboliger, almene boligorganisationer	11
Byggeri af ungdomsboliger, almene boligorganisationer	12
Byggeri af ældreboliger, almene boligorganisationer	14
Byggeri af ældreboliger, selvejende almene ældre- boliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	16
Pligtmæssige bidrag	17
Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens	19
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	22
Renoveringsstøtteordningen	24
Særlig driftsstøtte	28
1994-Omprioriteringsloven	33
2000-Omprioriteringsloven	34
Afløsning af tilbagekøbsrettigheder	37
Udlejningsstatistik	38
Regnskabskonsulenttjenesten	40
Landsbyggefondens administration	42
Lovgivningen m.v.	44
Ordforklaringer	46
Hovedtal fra fondens regnskaber	48

Tabeloversigt

	Side
Nybyggeri	
Tabel 1. Støttet nybyggeri 1998-2003, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 1999-2003, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	6
Tabel 2. Fordeling af byggeri på amter og tilsagnsår 1998-2003	8
Familieboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 3. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1998-2003	11
Tabel 4. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	11
Tabel 5. Geografisk/type fordeling (i procent)	11
Tabel 6. Anskaffelsessum/lån	11
Ungdomsboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 7. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1998-2003	12
Tabel 8. Geografisk fordeling (i procent)	12
Tabel 9. Anskaffelsessum/lån	12
Ældreboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 10. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1998-2003	14
Tabel 11. Geografisk/type fordeling (i procent)	14
Tabel 12. Anskaffelsessum/lån	14
Ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	
Tabel 13. Antal ældreboliger 1999-2003	16
Tabel 14. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 1999-2003	16
Tabel 15. Geografisk fordeling 1999-2003 (i procent)	16
Pligtmæssige bidrag	
Tabel 16. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag 1998-2003	17
Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden	
Tabel 17. De nye indbetalinger 2000-2020	19
Forbedrings- og opretningsarbejder	
Tabel 18. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne 1998-2003	22
Tabel 19. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse 1998-2003	23
Renoveringsstøtteordningen	
Tabel 20. Tilsagn 2003, skema A	27
Landsdispositionsfonden	
Tabel 21. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	28
Tabel 22. Kapitaltilførsel m.v. 1998-2003	28
Tabel 23. Bevægelser 1998-2003	31
2000-Omprioritering	
Tabel 24. Årlige støttebeløb 2002-2005	34
Udlejningsstatistik	
Tabel 25. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri 1995-2003	38

Virksomheden 2003

4

Administration

Folketinget har vedtaget en midlertidig nedsættelse af grundkapitallånets andel ved alment nybyggeri fra 14 % til 7 %. Nedsættelsen er nu gældende i perioden 15. juni 2001-31. december 2005.

Folketinget har fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2002-2004. Landsdispositionsfondens skal refundere statens udgifter til ydelsesstøtte som følge af forøgelsen af realkreditbelåningen fra 84 % til 91 % (p.g.a. nedsættelse af grundkapitallånets) af en samlet anskaffelsessum på ca. 5,5 mia. kr. i hvert af årene 2002, 2003 og 2004. Herudover refunderer fonden statens udgifter til ydelsesstøtte vedrørende den del af anskaffelsessummen, der overstiger ca. 5,5 mia. kr. i hvert af årene 2002, 2003 og 2004. Staten betaler først sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning, fonden betaler sin andel i den sidste ende. Landsdispositionsfondens fremskaffer midlerne fra de nye indbetalinger, eventuelt i en overgangsperiode ved lån med statsgaranti.

Regnskabskonsulenttjenesten

I 2003 er der bl.a. arbejdet med temaundersøgelse om administrationsforhold. 15 boligorganisationer bredt repræsenterende den almene boligsektor deltager i undersøgelsen, der forventes publiceret medio 2004.

Fondens bevillinger til disse undersøgelser tillader ikke store fuldt repræsentative stikprøver, men kan dog give et billede af boligorganisationernes forvaltning som led i opbygningen af en referenceramme (forvaltningsrevision). Der arbejdes med forberedelse af ny særlig te-

maundersøgelse om erfaringer fra forvaltningsrevisionen og etablering af benchmarking m.v.

Den ny generation af fondens regnskabsindberetningsprogram, der blev frigivet i 2002, har vist sig mere brugervenlig og effektiv. Problemerne ved regnskabsindberetningen er derfor mindsket i 2003. Yderligere forbedringer af programmet er gennemført. Revisorattest af kontrol er omlagt. Regnskabsindberetningerne har stor betydning for bl.a. økonomiske beregninger i relation til samfundspolitiske overvejelser. Søgefunktionerne i regnskabsdatabasen er omlagt for at gøre brugen mere tilgængelig og nemmere. Fonden vil desuden videreudvikle de bearbejdede statistikker til belysning af omkostningsudviklingen i sektoren. Der arbejdes videre med en regnskabsindberetning på internettet med automatisk validering.

Særlig driftsstøtte

Fra 1. januar 2003 trådte lovændring om ny renoveringsstøtteordning i kraft, jf. bl.a. fondens rapport fra 2001 om renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri set ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel.

Gennem den daglige kontakt med bygherrer og kommuner samt støtte til bl.a. udgivelse for publikationerne »Smukkere renoveringer« og »22 overfrakker« har fonden søgt at bidrage til en styrkelse af den arkitektoniske kvalitet af renoveringsprojekterne.

I 2003 blev en række endelige helhedsplaner for »omberegningssagerne« i henhold til 2000-omprioriteringsloven indstillet til godkendelse. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behand-

les særskilt. Der udestår efter til-sagnsåret 2003 godt 4 mia. kr. i anlægssummer fysiske projekter, der er overført som overgangssager til den ny renoveringsstøtteordning.

Nyordningen af støtte til beboerrådgiverordningerne blev gennemført ved lovændring i 2003, hvor fondens støtte er forøget fra 40 % til 50 %. Resten dækkes af beliggenhedskommunen og boligorganisationen. Der er i 2003 meddelt tilsagn for en ny femårs periode 2004-2008 til i alt 66 beboerrådgivere.

Boligforeningen Ringgården, afd. Casa Nova i Lystrup. De 35 nybyggede familieboliger er opført med hovedkonstruktioner i træ og fremtræder som et æstetisk hele, også om aftenen.

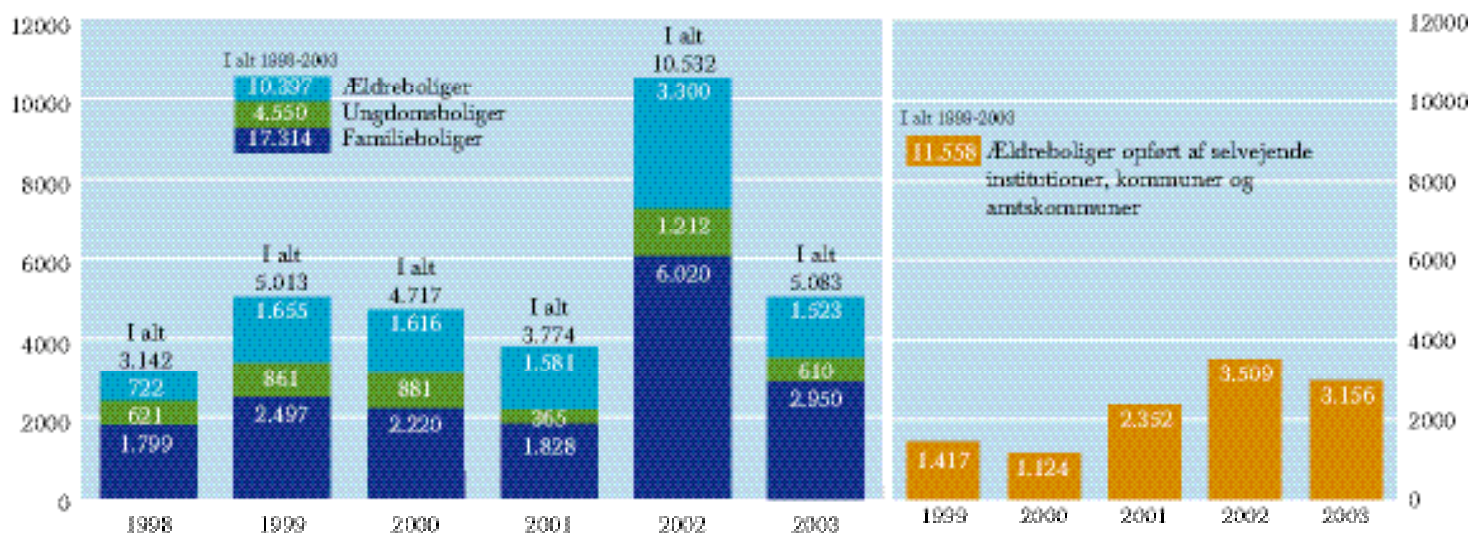
Foto: Asbjørn Halskov



Nybyggeri

6

Tabel 1. Støttet nybyggeri, almene boligorganisationer 1998-2003 samt selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner 1999-2003



Lån til nybyggeri m.v.

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

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 boligbyggeri er mere end halveret fra 2002 til 2003.

Finansieringsændringer og ophævelse af kommunal låneadgang fra 2003 har formentlig specielt påvirket byggeriets fordeling over de senere år.

Grundkapitalandelen er nedsat fra 14 % til 7 % med virkning fra den 15. juni 2001 og efter se-

neste lovændring gældende frem til 31. december 2005.

Hjemfaldsklausuler, afslutning af byggesager m.v.

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

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

Uanset årsagen, er en boligorganisation forpligtet til tilbagebetaling af et grundkapitallån, hvis det offentlige støttetilsagn bortfalder på grund af manglende skema B-godkendelse.

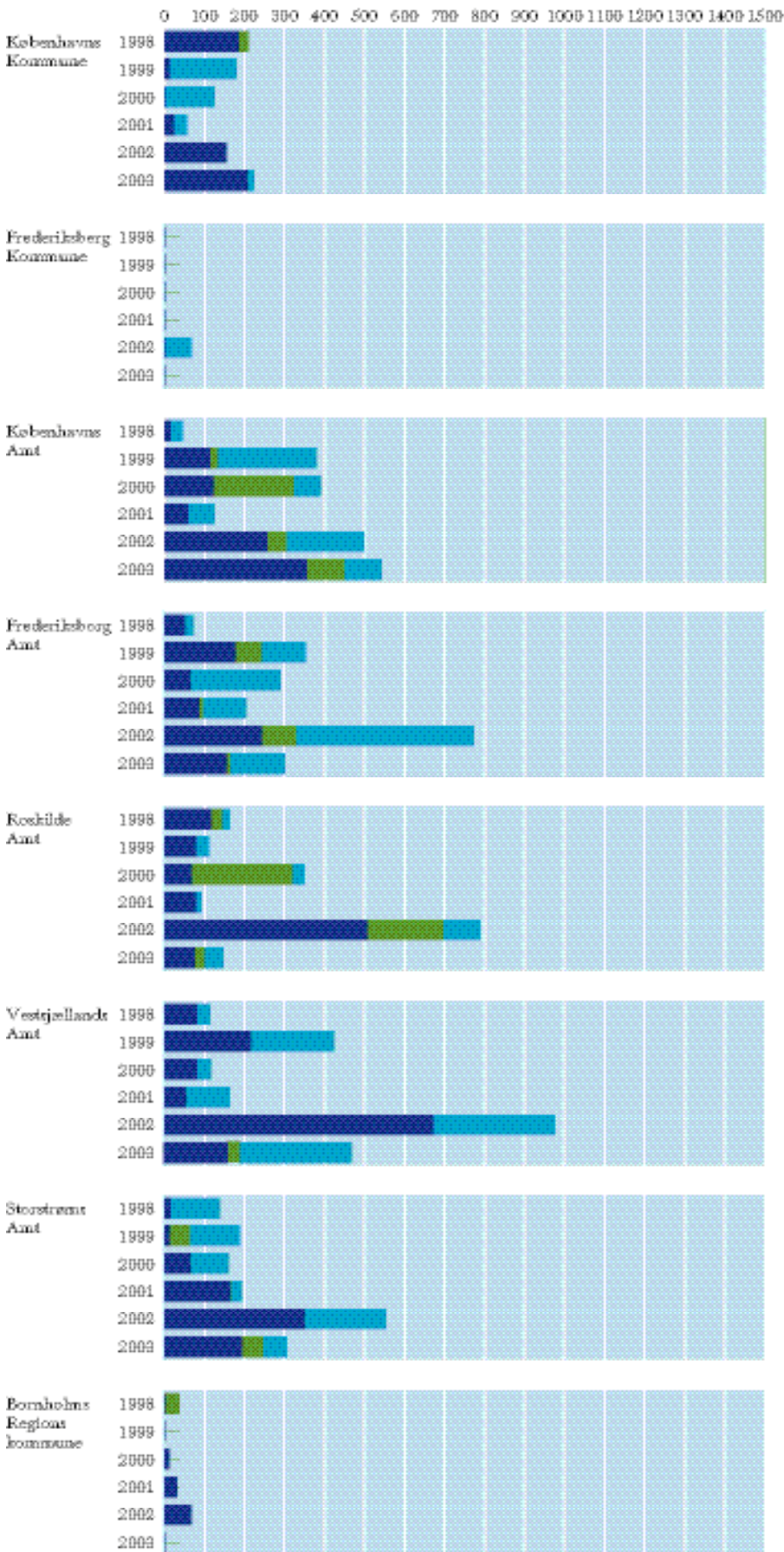
På grund af de tre omgange af påbudte konverteringer og omprioriteringer har fonden efterfølgende skullet ekspedere et betydeligt antal rykningspåtegninger vedrørende ydede grundkapitallån m.v.

Kalundborg almennyttige Boligselskab, afd. Kystparken. Det gamle kystsanatorium ved Refnæs er en blanding af ombygninger og nybyggeri.

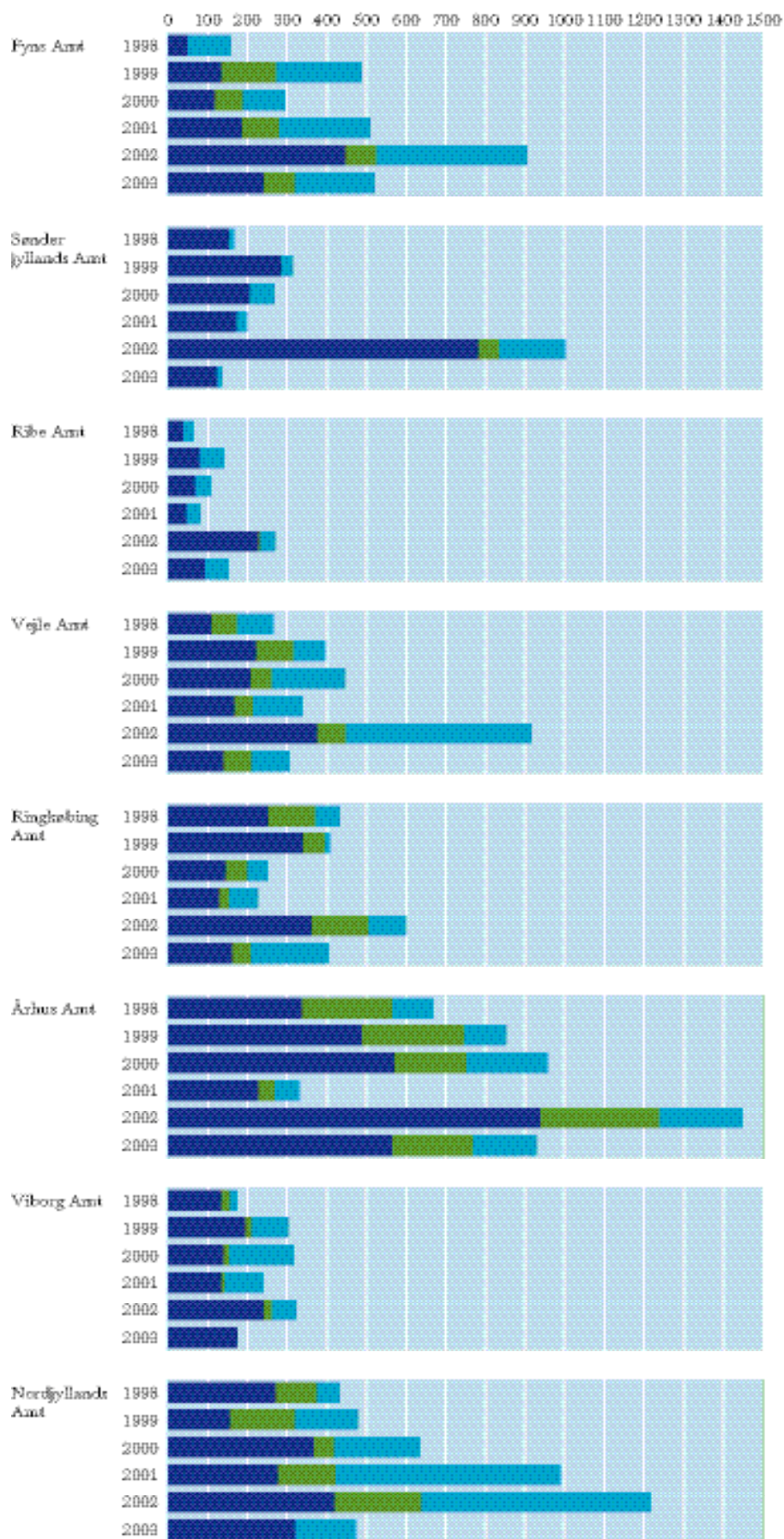
Foto: Jørgen Jørgensen



Tabel 2. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 1998-2003



	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
København Kommune	185	25	0	210
1999	12	0	167	179
2000	0	0	124	124
2001	24	0	32	56
2002	156	0	0	156
2003	206	0	17	223
1998-2003	583	25	340	948
Frederiksberg Kommune	0	0	0	0
1999	0	0	0	0
2000	0	0	0	0
2001	0	0	0	0
2002	0	0	68	68
2003	0	0	0	0
1998-2003	0	0	68	68
København Amt	16	0	30	46
1999	113	21	247	381
2000	122	200	68	390
2001	60	0	64	124
2002	255	48	194	497
2003	355	93	93	541
1998-2003	921	362	696	1979
Frederiksberg Amt	50	0	23	73
1999	178	64	110	352
2000	65	0	224	289
2001	87	8	108	203
2002	242	87	442	771
2003	154	8	138	300
1998-2003	776	167	1045	1988
Roskilde Amt	117	26	20	163
1999	78	1	31	110
2000	67	252	30	349
2001	77	0	14	91
2002	507	189	92	788
2003	75	24	48	147
1998-2003	921	492	235	1648
Vestjylland Amt	81	0	34	115
1999	216	0	209	425
2000	82	0	35	117
2001	52	0	111	163
2002	670	0	305	975
2003	159	30	282	471
1998-2003	1260	30	976	2266
Storstrøm Amt	15	0	123	138
1999	12	50	127	189
2000	63	2	96	161
2001	164	2	26	192
2002	351	0	201	552
2003	192	53	62	307
1998-2003	797	107	635	1539
Bornholms Regionskommune	0	36	0	36
1999	0	0	0	0
2000	11	0	0	11
2001	32	0	0	32
2002	66	0	0	66
2003	0	0	0	0
1998-2003	109	36	0	145



	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
1998	47	0	110	157
1999	133	136	217	486
2000	117	70	109	296
2001	184	95	229	508
2002	445	78	380	903
2003	241	79	199	519
1998-2003	1167	458	1244	2869
1998	153	0	14	167
1999	283	0	30	313
2000	204	0	63	267
2001	172	0	28	200
2002	781	53	165	999
2003	122	0	14	136
1998-2003	1715	53	314	2082
1998	37	0	28	65
1999	79	0	61	140
2000	66	0	42	108
2001	45	0	37	82
2002	226	5	38	269
2003	92	0	60	152
1998-2003	545	5	266	816
1998	107	63	95	265
1999	220	94	81	395
2000	206	54	186	446
2001	166	46	126	338
2002	373	72	469	914
2003	137	72	97	306
1998-2003	1209	401	1054	2664
1998	252	117	64	433
1999	340	54	14	408
2000	143	55	53	251
2001	128	24	75	227
2002	353	141	97	591
2003	159	48	198	405
1998-2003	1375	439	501	2315
1998	336	227	106	669
1999	487	257	108	852
2000	569	181	207	957
2001	227	39	64	330
2002	937	299	211	1447
2003	565	203	162	930
1998-2003	3121	1206	858	5185
1998	132	24	18	174
1999	192	19	93	304
2000	139	14	164	317
2001	134	6	100	240
2002	240	19	62	321
2003	173	0	0	173
1998-2003	1010	82	437	1529
1998	271	103	57	431
1999	154	165	160	479
2000	366	53	215	634
2001	276	145	567	988
2002	418	221	576	1215
2003	320	0	153	473
1998-2003	1805	687	1728	4220



Byggeri af familieboliger, almene boligorganisationer

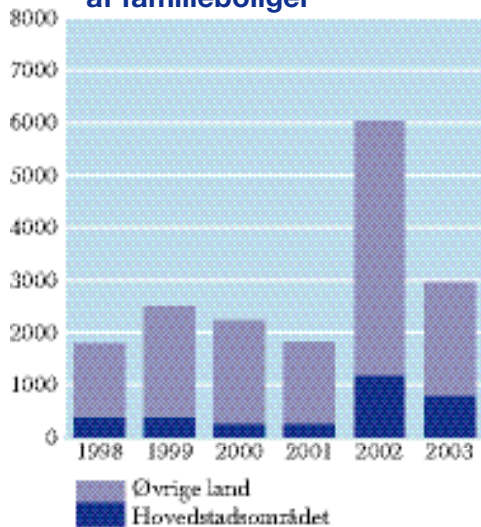
Reduceret familieboligbyggeri

Siden 1994 er det de enkelte kommuner, som meddeler tilsagn om støtte ud fra en vurdering af de lokale boligbehov. I perioder har der dog været 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 beregninger.

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

Geografisk fordeling af familieboliger



Boligselskabet KSB, afd. Blækkhuset i Vanløse. Afdelingen er indpasset i et gammelt boligkvarter og indeholder medejderboliger.

Foto: Landsbyggefonden

Tabel 3. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1998-2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Familieboliger	1.719	2.323	2.075	1.660	5.560	2.864
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 80	²⁾ 174	³⁾ 145	⁴⁾ 168	⁵⁾ 460	⁶⁾ 86
	1.799	2.497	2.220	1.828	6.020	2.950

¹⁾ § 146 med 2 tilsagn på 20 og 60 familieboliger

²⁾ § 144 på 12 familieboliger og § 146 på 162 familieboliger (heraf 34 medejderboliger)

³⁾ § 144 på 34 familieboliger (heraf 7 medejderboliger) og § 146 på 111 familieboliger

⁴⁾ § 146 på 168 familieboliger (heraf 18 medejderboliger)

⁵⁾ § 144 på 460 familieboliger (heraf 177 medejderboliger)

⁶⁾ § 144 på 86 familieboliger

Tabel 4. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal fam.boliger	Antal lånesager			Gnms. antal fam.bol. pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
1998	1.799	89	9	98	18
1999	¹⁾ 2.497	115	18	133	19
2000	²⁾ 2.220	117	13	130	17
2001	³⁾ 1.828	95	11	106	17
2002	⁴⁾ 6.020	267	24	291	21
2003	⁵⁾ 2.950	138	11	149	20

¹⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 7 familieboliger

²⁾ Incl. 5 tilsagn på i alt 7 familieboliger

³⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 6 familieboliger

⁴⁾ Incl. 12 tilsagn på i alt 21 familieboliger

⁵⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 8 familieboliger

Tabel 5. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal fam.bol.	Hovedstads-området	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1998	1.799	20	80	40	60
1999	2.497	15	85	46	54
2000	2.220	11	89	36	64
2001	1.828	14	86	42	58
2002	6.020	19	81	¹⁾ 47	53
2003	2.950	27	73	²⁾ 57	43

¹⁾ Excl. 545 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 344 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 6. Anskaffelsessum/lån

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffelsessum pr. bolig	Index
		- mill. kr. -		%	t. kr.	
1998	1.799	1.644	230	14	914	100
1999	2.497	2.329	326	14	933	102
2000	2.220	2.189	306	14	986	108
2001	1.828	1.939	215	¹⁾ 14/7	1.061	116
2002	6.020	6.942	486	7	1.153	126
2003	2.950	3.568	250	7	1.209	132

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

Byggeri af ungdomsboliger, almene boligorganisationer

12

Færre ungdomsboliger

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

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

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

Tabel 7. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag

	Antal ungdomsb.	Antal lånesager			Gnms. antal ungdomsbol. pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
1998	621	14	6	20	31
1999	¹⁾ 861	16	10	26	33
2000	²⁾ 881	13	4	17	52
2001	³⁾ 365	8	8	16	23
2002	⁴⁾ 1.212	23	12	35	35
2003	⁵⁾ 610	14	5	19	32

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

²⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 39 ungdomsboliger og et byggeri på 252 ungdomsboliger i Roskilde

³⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 14 ungdomsboliger og 4 tilsagn på i alt 11 ungdomsboliger

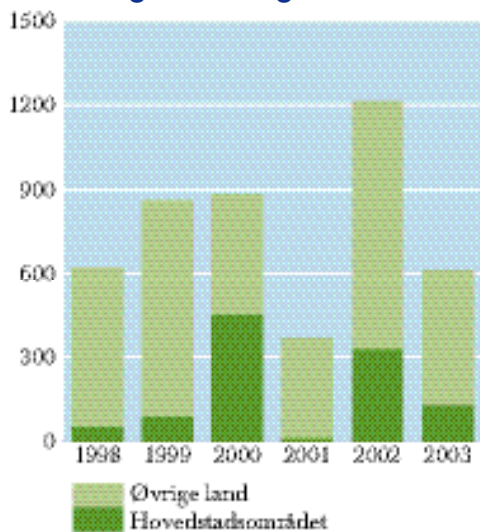
⁴⁾ Incl. 3 tilsagn på 330 ungdomsboliger (2 "kollegier" i Århus og 1 "kollegium" i Roskilde)

⁵⁾ Incl. 2 forsøgsbyggeri § 144 på 80 ungdomsboliger

Tabel 8. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
1998	621	8	92
1999	861	10	90
2000	881	51	49
2001	365	2	98
2002	1.212	27	73
2003	610	20	80

Geografisk fordeling af ungdomsboliger



Tabel 9. Anskaffelsessum/lån

	Antal ungdomsb.	Anskaffelsessum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffelsessum pr. bolig	Index
			– mill. kr. –	%		
1998	621	260	36	14	419	100
1999	861	431	60	14	501	120
2000	881	491	69	14	557	133
2001	365	214	21 ¹⁾	14/7	585	140
2002	1.212	732	51	7	604	144
2003	610	376	26	7	616	147

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



*Ungbo - Vejle, afd. Grejsdalen.
Den gamle tæppefabrik tæt op ad
Grejs Å er ombygget til 58
ungdomsboliger.*

Foto: Christian Asbol

Byggeri af ældreboliger, almene boligorganisationer

14

Nedgang i ældreboligbyggeri

Omfanget af ældreboligbyggeri har i perioden været påvirket af finansieringsændringer.

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

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

Tabel 10. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag

	Antal ældrebol.	Antal lånesager			Gnms. antal ældreboliger pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
1998	722	49	3	52	14
1999	¹⁾ 1.655	82	9	91	18
2000	²⁾ 1.616	57	11	68	24
2001	1.581	64	7	71	22
2002	³⁾ 3.300	134	14	148	22
2003	⁴⁾ 1.523	67	6	73	21

¹⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 5 ældreboliger

²⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 54 ældreboliger

³⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 48 ældreboliger og 1 tilsagn på ombygning af 1 ældrebolig

⁴⁾ Incl. 2 tilsagn på i alt 4 ældreboliger

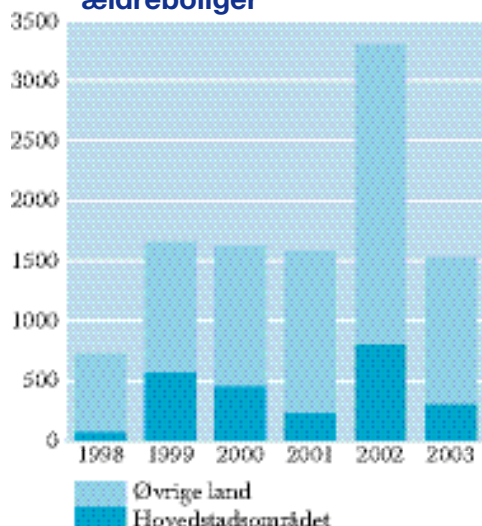
Tabel 11. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældrebol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1998	722	10	90	23	77
1999	1.655	34	66	45	55
2000	1.616	28	72	44	56
2001	1.581	14	86	45	55
2002	3.300	24	76	¹⁾ 35	65
2003	1.523	19	81	²⁾ 50	50

¹⁾ Excl. 128 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 16 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Geografisk fordeling af ældreboliger



Tabel 12. Anskaffelsestallet/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsestallet (mill. kr.)	Lån (grundkapital) fra LBF (%)	Anskaffelsestallet pr. bolig (t. kr.)	Index
1998	722	559	14	774	100
1999	1.655	1.458	14	881	114
2000	1.616	1.542	14	954	123
2001	1.581	1.571	¹⁾ 14/7	994	128
2002	3.300	3.527	7	1.069	138
2003	1.523	1.647	7	1.082	140

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



*Nørresundby Boligselskab,
afd. Lions Park.
De renoverede og ombyggede ældre-
boliger/plejecenter blev på »Arkitek-
turens dag« den 1. oktober 2003
præmieret af Aalborg Kommune.
Foto: Anne Mette Welling*

Byggeri af ældreboliger, selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Fald i ældreboligbyggeri

Tilsvarende det øvrige almene boligbyggeri, hvor bygherren er en almen boligorganisation, er antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i 2003, faldet i forhold til tilsagn i 2002 – dog kun i begrænset omfang.

Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af driftsherrer.

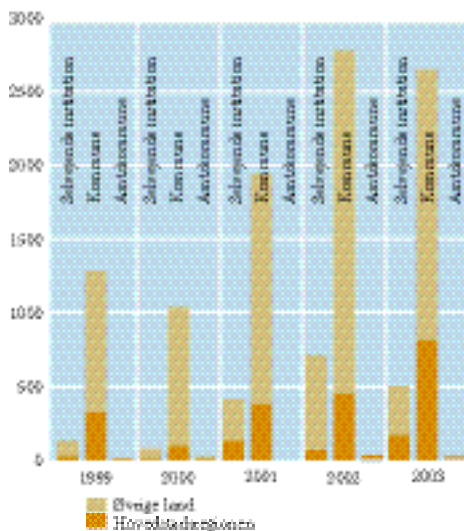
Tabel 13. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 1999-2003

År	Selvej. 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
2002	710	2.773	26	3.509
2003	503	2.636	17	3.156

Tabel 14. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 1999-2003

Bygherre-type	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	1999	127	8	16
	2000	76	6	13
	2001	407	18	23
	2002	710	30	24
	2003	503	22	23
Kommune	1999	1.275	48	27
	2000	1.031	49	21
	2001	1.945	70	28
	2002	2.773	93	30
	2003	2.636	87	30
Amts-kommune	1999	15	2	8
	2000	17	2	9
	2001	0	-	-
	2002	26	3	9
	2003	17	1	17

Geografisk fordeling



Tabel 15. Geografisk fordeling i 1999-2003 (i procent)

Bygherre type	År	Antal ældreboliger	Hovedstads-området	Øvrige land
Selvejende institution	1999	127	14	86
	2000	76	0	100
	2001	407	32	68
	2002	710	9	91
	2003	503	33	67
Kommune	1999	1.275	25	75
	2000	1.031	9	91
	2001	1.945	19	81
	2002	2.773	16	84
	2003	2.636	31	69
Amts-kommune	1999	15	0	100
	2000	17	0	100
	2001	0	-	-
	2002	26	0	100
	2003	17	0	100

Pligtmæssige bidrag

Vurderingsbidrag

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

Arealbidrag

I henhold til § 80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 45,60 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 20,40 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. 642 mill. kr. I perioden 1998-2003 er 60 % af de pligtmæssige bidrag overført med ca. 2.427 mill. kr. til bidragsydernes egen trækingsret, mens 40 % er overført til landsdispositions-fonden med ca. 1.618 kr.

De samlede pligtmæssige bidrag i 2003 har andraget ca. 710 mill. kr., hvoraf ca. 426 mill. kroner (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 284 mill. kroner (40 %) er overført til landsdispositions-fonden (særlig driftsstøtte).

De stigende udgifter for fonden til dækning af ydelsesstøtte i forbindelse med reovering m.m. har medført, at der tidligere er varslet over for de almene boligorganisationer, at yderligere ændringer kan blive nødvendige fra 1. januar 2003. Fondens bestyrelse besluttede i 2002 at ophæve dette varsel. Erhvervs- og Boligstyrelsen ville dog kun godkende en udsættelse af varslet i første omgang til 1. januar 2004. Ud-

Tabel 16. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1998-2003:

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	I alt
			– mill. kr. –				
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	566	581	602	613	633	642	3.637
	634	649	670	681	701	710	4.045

sættelsen er i 2003 forlænget til 1. januar 2005. Der meddeles således indtil videre ikke trækingsretstilsagn til mere end 50 % af bidragene efter 1. januar 2005.

For 2004 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen i reguleringsindekset for boligbyggeri at andrage ca. 725 mill. kr., hvoraf ca. 435 mill. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 290 mill. kr. (40 %) overføres 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.

*Solrød Boligselskab, afd. Elmelyparken.
Afdelingen er omfattet af omprioriteringsloven fra 2000
og skal foretage nye indbetalinger til Landsbyggefonden.
En større renovering, elevatortbetjening mv. er under
forberedelse.*

Foto: Landsbyggefonden



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 (landsdispositions-fonden).

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

Grundlag

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 bebyggelser 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 finansieringsformen (nybyggerifond, fordelingen af beboerbetalinger efter 35 år o.s.v.).

Indberetning

Den enkelte almene boligorganisation, selvejende ældreboliginstitution, kommune eller amtskommune, er selv ansvarlig for korrekt selvangivelse af lån, som udamortiseres. Landsbyggefonden forventer i løbet af en periode at få oplysninger til rådighed, som kan støtte boligorganisationernes, institutionernes og kommunernes indberetning til fonden. Fondens 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 fem år forventer udamortisering af lån vedrørende den oprindelige finansiering.

Indbetalingspligten omfatter kun nettokapitaludgiften (beboerbetalinger) ved udamortiseringen af et lån. Lån vedrørende den oprindelige finansiering omfatter realkreditlån (beregnet efter sidste lånekonvertering), banklån, pantebrevslån, statslån, grundkapitallån, A-lån fra Landsbyggefonden o. lign.

Økonomistyrelsen 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

Tabel 17. Faktiske indbetalinger til landsdispositionsfondens 2000-2003 og prognose for indbetalinger til landsdispositionsfondens 2004-2020

År	Mill. kr.
2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	109
2005	147
2006	181
2007	217
2008	249
2009	446
2010	755
2011	956
2012	1070
2013	1186
2014	1367
2015	1541
2016	1681
2017	1747
2018	1802
2019	1850
2020	1906

Anm.:
Fondens registrering 2000-2003
Ministerielle beregninger 2004-2020
Løbende priser. Inflation 2,5 % p.a.

ikke indbetales til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfonden. Først når rentesikringen er endeligt afviklet, vil udamortisering af lån medføre indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfonden.

Der er ikke indbetalingspligt vedrørende realkreditlån m.v. optaget til finansiering af forbedringsarbejder, byggeskaderenovering m.v., men de indberettes af hensyn til opbygning af låne-registeret og sammenligning med modtagne oplysninger fra Økonomistyrelsen 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 lånerregister. Stikprøvevis er et antal indberetninger gennemgået, og modtagne støtteoplysninger brugt til at opklare eventuelle misforståelser m.m.

Fonden har ved udsendelse af indberetningen søgt at »fortrykke« de allerede registrerede oplysninger om udamortiserede lån m.v., således at det kun er

*Hasseris Boligselskab,
afd. Bundgårdsvej.
Grønne områder er blevet forbedrede
som led i kvarterløftprojektet
i Aalborg Øst.*

Foto: Anne Mette Welling



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 den 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 Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene meddele fritagelse for den del af dispositionsfundsindbetalingerne, 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.

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 opførelsetidspunktet. Denne bestemmelse kan f.eks.

have betydning for boligafdelinger (almene boligorganisationer), der er opført uden offentlig støtte.

Særlige forhold

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 videreindbetaling af halvdelen af de fremkomne likvide midler til landsdispositionsfonden.

Erhvervs- og Boligstyrelsen samt Økonomistyrelsen har til ladet, at boligafdelinger med institutionsarealer opdeles og videreføres som to afdelinger, en afdeling bestående af boliger og eventuelt øvrigt erhverv samt en afdeling bestående af institutionsarealerne. Hermed ophører indbetalingspligten til landsdispositionsfonden vedrørende udamortiserede lån i relation til institutionsarealerne. Der er på sigt beregnet et provenuetab på et halvt hundrede millioner pr. år.

Tilskud til forbedringsarbejder m.v.

Tabel 18. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 1998-2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
	– mill. kr. –					
Tilsvarende (bogført saldo), primo	910	942	1.004	1.115	1.211	1.286
Trækingsret overført	381	390	402	409	421	426
Tilskrevne renter	1.291 39	1.332 35	1.406 48	1.524 55	1.632 49	1.712 40
Udbetalt tilskud	1.330 ÷ 388	1.367 ÷ 363	1.454 ÷ 339	1.579 ÷ 368	1.681 ÷ 395	1.752 ÷ 344
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	942	1.004	1.115	1.211	1.286	1.408
Andel af tilgodehavende bidrag, ultimo ¹⁾	÷ 95	÷ 97	÷ 100	÷ 102	÷ 105	÷ 107
Meddelte tilsagn i alt	847 ÷ 711	907 ÷ 680	1.015 ÷ 716	1.109 ÷ 663	1.181 ÷ 631	1.301 ÷ 651
Ikke disponeret saldo	136	227	299	446	550	650

¹⁾ Der indbetales senest primo februar efterfølgende år

Trækingsret

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

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 426 mill. kr. (2003) er overført til 542 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækingsret. 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 651 mill. kr.

Ved udgangen af 2003 er der fra »trækingsretten« meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 651 mill. kr.

Som gennemsnitsbetragtning udgør den udisponerede saldo på de 542 trækingsretskonti således ultimo 2003 ca. 650 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 trækingsretskontiene kan ud fra en gennemsnitsbetragtning typisk beskrives som perioden fra tilsagnstidspunkt til berigtigelsestidspunkt.

Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidsplanlæg-

ning med hensyn til anvendelse af trækingsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

Trækingsretskontiene forrentes med en rente svarende til diskontoen med tillæg af 1 procentpoint. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers (byggefondes) trækingsretskonti.

Landsbyggefondens bestyrelse har meddelt tilsagn til to 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 trækingsretten

Såvel boligforbedringseffekten og beskæftigelseseffekten som følge af trækingsretten er markant.

For hver krone, der ydes i tilskud via trækingsretten, blev

Tabel 19. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse 1998-2003
Meddelte tilsagn

Anskaffelsessum netto efter statstilskud m.v.	1998	1999	2000	2001	2002	2003	I alt
				– mill. kr. –			
Energibesparende foranstaltninger	186	179	142	121	199	190	1.017
Opretningsarbejder	1.039	1.030	1.041	1.035	943	1.199	6.287
Andre arbejder	78	73	59	33	46	68	357
	1.303	1.282	1.242	1.189	1.188	1.457	7.661

	Tilskud mill. kr.	Tilskud i % af anskaffelsessum
1998	389	30
1999	340	27
2000	373	30
2001	326	27
2002	359	30
2003	375	26
	2.162	28

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

der i 2003 udført arbejder for fire kr. I 2003 er der ydet tilskud på 375 mill. kr. via trækningsretten. Det har udløst arbejder for 1.457 mill. kr.

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



Tønder Andelsboligforening, afd. 15, Engen. Der er i 2003 gennemført en renovering af byggeskader bl.a. opretning af »slappe« altaner. Afdelingen har fået særlig driftsstøtte og har anvendt egen trækningsret til gennemførelsen.

Foto: Landsbygefonden

Renoveringsstøtteordningen

Fra 1. januar 2003 trådte den nye renoveringsstøtteordning i kraft. Samtidig blev den hidtidige ordning vedrørende byggeskade-finansiering m.v. ophævet efter med forskellige ændringer i årenes løb, at have virket siden 1978-1991 (i statens regi) og 1991-2002 i kraft af støtte fra Landsbyggefonden.

Den nye ordning blev indført på baggrund af et konstateret større behov for at styrke den almene boligsektors konkurrenceevne, boligkvalitet m.v. Ordningen er ikke længere begrænset til kun at yde støtte til udbedring af ekstraordinære byggeskader, miljøforbedringer og ombygninger af boliger m.v. Fonden kan fortsat yde støtte til disse emnekredse – og som det nye – kan støtte også ydes til en bredere vifte af indsatsområder: Oprettning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring m.m. For at opnå støtte, skal der udarbejdes en helhedsbetonet plan for styrkelse af konkurrenceevnen med forslag til løsning af afdelingens bygningsmæssige, sociale og økonomiske problemer m.v. Vurderingen af støttemulighederne afhænger af den konkrete (byggetekniske) dokumentation om behovene og med fortsat vægt på, at der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte.

I modsætning til den ophævede ordning kan afdelinger, som er omfattet af Byggeskade-fonden eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, nu opnå støtte fra den nye ordning. Støtte til byggeskadeudbedring skal dog fortsat søges dækket hos byggeskadefondene. Støtte efter de nye regler omfatter også almene ældreboliger ejet af en institution, en kommune eller en amtskommune.

Der er foreløbig fastsat en maksimalramme for omfanget af fysiske investeringer, der kan støttes af Landsbyggefonden. Den udgør i perioden 2003-2008 1.500 mio. kr. pr. år. Mindst 50 mio. kr. af denne investeringsramme skal anvendes til at øge almene boligers tilgængelighed ved bl.a. elevatorinstallationer. Fonden forventer dog, at de faktiske investeringer i tilgængelighed integreret i helhedsplaner for de enkelte boligbebyggelser samlet bliver større end det nævnte minimumsbeløb. De nævnte beløb reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang 1. januar 2004.

Arbejderne finansieres i videst muligt omfang gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital - eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt.

Efter den nye ordning blev der i marts 2003 meddelt »forhåndstilsagn« for ansøgninger (overgangssager) modtaget før 1. januar 2003 svarende til en anlægssum på ca. 6.100 mio. kr. Disse sager er automatisk af fonden jf. regulativets bestemmelser overført til behandling efter de nye regler uden fornyet ansøgning. I disse tilfælde udgør afdelingens betaling (beboerbetalingen) på realkreditlånet i udgangspunktet 3,4 procent pr. år ekskl. gebyrer. I forhold til nye ansøgninger fra 2003 kan beboerbetalingen blive forskellig fra sag til sag, men skal i gennemsnit pr. tilsagnsårgang udgøre 3,4 procent pr. år ekskl. gebyrer. Overgangs-

sagerne vil selvsagt lægge beslag på en stor del af investeringsrammen, specielt i de første år.

Demonstrationsprojekter

Fondens behovsundersøgelse fra 2001 viste, at der er et stort renoveringsbehov i den fortrinsvis ældre del af de almene boliger. Det er vigtigt på sigt at kunne fastholde og udvikle de almene boligernes attraktionsværdi på flere områder og dermed styrke konkurrenceevnen. Med den nye støtteordning blev der skabt grundlag for, at Landsbyggefonden kunne indkalde ansøgninger til et antal demonstrationsprojekter. Demonstrationsprojekterne har til formål at bidrage til afklaring af vægtningen af de nye støtteområder og fungere som inspiration på disse områder for andre boligorganisationer m.fl. Der lægges op til, at der indsamles nogle konkrete erfaringer og de udvalgte projekter vil kunne gennemføres hurtigere end ved behandling i den normale turorden. Investeringer med støttede lån for demonstrationsprojekterne er foreløbigt anslået til ca. 1.000 mio. kr. i perioden 2003-06.

Det blev ved indkaldelsen understreget, at der primært blev efterspurgt ansøgninger om afdelinger fra 1940'erne og 1950'erne og at projekterne skulle have en generel anvendelighed. Det var således ikke montagebyggerierne fra 1960'erne og 1970'erne som skulle være i fokus, da disse afdelinger i årenes løb i vidt omfang har opnået støtte til udbedring af byggeskader m.v.

Der indkom 55 ansøgninger om demonstrationsprojekter, og de var meget forskellige i form og indhold m.v. På baggrund af en række beskrevne principper for udvælgelsen blev der i gruppe 1 udvalgt 12 ansøgninger. De



Boligforeningen Ringgården, afd. 1 og 2 Vestre Ringgade i Aarhus. Et demonstrationsprojekt er under planlægning og indebærer en række forslag til styrkelse af konkurrence - evnen mv.

Foto: Landsbyggefonden

udvalgte afdelinger er alle repræsentative for perioden. Ansøgningerne er godt gennemarbejdede og omhandler typisk et samspil på flere indsatsområder. Ved en yderligere bearbejdning vil flere af projekterne kunne blive generelt anvendelige. De temaer der er fremhævede i ansøgningerne: Sammenlægning af små boliger, etablering af tilgængelighed (elevatortjening), nye boligformer, vægt på bevaringsværdier, modernisering og renovering af bl.a. køkken/bad, miljøforbedringer m.v. Disse 12 projekter er blevet drøftet med boligorganisationerne og de involverede parter på besigtigelser i løbet af 2. halvår 2003. Yderligere bearbejdning af projekterne pågår.

Der blev yderligere udpeget 10

ansøgninger til en gruppe 2. Disse var knap så gennemarbejdede som gruppe 1 og har måttet afvente nærmere drøftelser til 2004 om projektændringer, anden vægtning m.v., således at indsatsen bliver mere helhedsbetonet.

De resterende 33 ansøgninger blev overført til almindelig sagsbehandling i medfør af renoveringsstøtteordningen og indpasses i den almindelige rækkefølge.

Fonden har i perioden haft kontakt til Fonden Realdania om støtte til et evalueringsprojekt om metode- og konceptudvikling. Evalueringen forventes at strække sig over en længere periode og skal følge realiseringen af sagerne. Det forventes påbegyndt i 2004 og der lægges vægt på, at de involverede boligorganisationer spiller en aktiv rolle.

Det er vurderingen, at der også er behov for i løbet af 2004 at få foretaget en umiddelbar formidling af indhold, temaer m.v. i de 22 demonstrationsprojekter. Formålet er – på baggrund af de konkrete projekter – at ud-

arbejde inspirationsmateriale til gavn for andre boligorganisationer.

Sagernes art, omfang m.v.

Tilgangen af nye sager var udover de 55 demonstrationsprojekter på 43 nye sager efter den nye ordning. Samlet set var der mod årets slutning ca. 230 sager under behandling, hvori der indgår ønsker om støttede lån. Mange af sagerne er endvidere omfattet af omprioritering og særlig driftsstøtte. I alle nye sager skal der udarbejdes en helhedsplan opbygget på principielt samme måde som i omprioriteringssagerne. Dette er ikke en helt gennemarbejdet praksis hos alle ansøgere og det medfører at fonden yder en del vejledning herom.

Af større sager, som har fået tilsagn i 2003 kan nævnes Borupgård I & II i Helsingør. Afdelingerne har haft omfattende problemer med indeklima forårsaget af fugt og skimmelsvampe. Et forsøgsprojekt har ført frem til de bedst mulige valg af bygge-

tekniske løsninger. I den forbindelse har fonden kunnet støtte etablering af en forbedring af ventilationen i boligerne. Med de nye støtteregler kan fonden nu yde støtte til etablering/forbedring af ventilation, når der er omfattende problemer med indeklimaet i almene boliger.

I Brøndby Strand-afdelingerne gennemføres de sidste etaper af renovering og miljøforbedringer, dels ved en tiltrængt renovering af afdelingernes nordfacader, dels en senere afsluttende renovering af sydfacader på rækkehusene.

Den konkrete renovering og fornyelse m.m. af de tre afdelinger ved Vollsmose Allé i Odense, kan nu iværksættes. Det sker i form af omfattende miljøforbedringer af udearealer, ombygning til erhverv, renovering, modernisering og anden genopretning – alt sammen i henhold til den samlede plan for bydelen og arbejders aftalte finansiering.

I boligområdet Hånbæk i Frederikshavn er der store udlej-

ningsvanskeligheder. 1. etape for en samlet plan omfatter nedrivning af et antal boliger, ombygning af boliger og sikring af bedre tilgængelighed, miljøforbedringer af udearealer m.v.

Fonden følger i den forbindelse nøje udlejningssituationen i en række jyske byer, hvor der er tegn på (i tidligere støttede afdelinger) at problemerne er tiltagende. Nye helhedsplaner må i givet fald udarbejdes, således at der kan tages fat i problemerne, inden de vokser sig u håndterligt store.

Byggeteknik, indeklima, arkitektur og bevaring

Byggeskaderne samler sig fortsat om skader på beton, murværk, lette facader og vinduer, samt badeværelser med fortrinsvis lette konstruktioner. Som et særligt problem kan det nævnes, at der er mange fejl og materiale-svigt på tage: Eternit- og tegltage som smuldrer, undertage med kort levetid og tagfolier med begrænset levetid. Hvad angår ska-

der på tage følges udviklingen nøje, da der i et antal afdelinger kan opstå store følgeskader. De forsikringsmæssige dækninger der tilbydes i forbindelse med tagrenoveringer, er generelt uden reel værdi, da skadeserstatningerne er marginale.

Indeklimaproblemer er fortsat et stort problem i mange boliger bygget under andre energiøkonomiske forudsætninger end i dag. Boligerne er blevet tættere og varmeudgifterne er steget. I byggerier fra 50'erne, 60'erne og et stykke ind i 70'erne oplever mange beboere problemer med indeklimaet og skimmelsvampe. Fonden har fulgt dette emne tæt i de sidste 5-6 år og har løbende udsendt oplysningsmateriale i form af pjecer, video/cd-rom m.v. om håndteringen af skimmelsvampe i bygninger. Senest er der henvist til to nye BY og BYG-anvisninger om dels undersøgelser og vurdering af skimmelsvampe i boliger, dels om renovering af bygninger med skimmelsvampe m.v. Med de konkrete erfaringer i en række sager tyder det på, at problemerne i de fleste tilfælde kan løses inden for rimelige økonomiske rammer.

Totaløkonomiske beregninger vinder udbredelse i renoverings-sager og kan bidrage til valg af materialer og konstruktioner som er optimale i forhold til fremtidig vedligeholdelse, miljømæssig bæredygtighed, energibesparelser m.v.

Fonden lægger til stadighed

Boligselskabet AKB-Tåstrup, afd. Tåstrupgård. Udbedring af byggeskader og miljøarbejder i afdelingen medfører bl.a. nedrivning af parkeringskældre.

Foto: Jens Peter Skårup



Tabel 20. Tilsagn 2003, skema-A

	Tusinde kr.
Byggeskadeudbedring	809.077
Miljøforbedring	440.964
Ombygning lejligheder	147.195
Opretning	27.339
Forbedring	3.480
Sammenlægning lejligheder	969
Handicapforanstaltninger	68.728
I alt	1.497.752

vægt på, at de renoveringer fonden yder støtte til bliver af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet. Det er vurderingen at kvalitetssikring, projektgranskning og 1+5 års eftersyn, har en stor betydning for den byggetekniske kvalitet. Fonden har kun modtaget ganske få sager fra afdelinger, hvor fonden tidligere har givet støtte til udbedring af byggeskader.

I mange boligorganisationer er der en positiv stigende interesse for god arkitektonisk kvalitet. Når et kommende renoveringsprojekt skal realiseres tager beboere og folkevalgte, rådgivere m.fl. ofte på en besigtigelsestur til færdiggjorte, sammenlignelige renoveringsprojekter for derved at få inspiration og vælge de bedst mulige løsninger. Tendensen viser, at det i mange renoveringsprojekter nu er det enkle og afstemte, som er i fokus.

I mange almene afdelinger er der bygninger med bevaringsmæssige værdier og i særdeleshed er det fremhævet i de fremsendte demonstrationsprojekter. Det er af stor betydning, at man ved især udvendige – men også indvendige renoveringer – er opmærksom på de indbyggede bygningsmæssige kvaliteter, som er en del af vor kulturarv. Balancen er bl.a. at omforme boligerne til nye behov og samtidig sikre

de bevaringsmæssige værdier af bygninger og de omgivelser, de er en del af. Fonden følger arbejdet i det nyoprettede Bygnings Kulturelt Råd – bl.a. med henblik på senere at formidle erfaringer om bevaringshensyn vedrørende almene boliger.

Der er i 2003 ikke meddelt dispensation vedrørende 10 %-reglen. (Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte m.v. – og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10 % af bygningsværdien.)

Ved udgangen af 2003 var der skønsmæssigt ca. 230 sager under behandling, hvortil der søges om renoveringsstøtte. Der har været afholdt besigtigelse i ca. 170 af disse sager. Den gennemsnitlige ventetid – inden besigtigelse kan afholdes, vil fortsat være på ca. 6-8 måneder.

Regelsæt m.v.

Der har i 2003 ikke været ændringer i regelsættet og administrationsgrundlaget for tilsagn om renoveringsstøtte. Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved refinansieringen i 2003 blev en andel af de støttede realkreditlån omlagt fra etårig rentetilpasning til treårig rentetilpasning.

Investeringer m.v.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 66 tilsagn udgjorde i 2003 på skema A-niveau ca. 1.497.752 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 68.728 t. kr. Der reguleres ikke for senere skema B- og C-ændringer.

Tilsagn til de 66 sager vedrører 13.169 boliger. Heraf er 63 sager (12.427 boliger) overført fra den tidligere byggeskadefinansieringsordning.

I alle sager er der fastsat *eget - bidrag fra boligorganisationen*. For renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioreringsloven opfyldes egetbidragskravet ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne).

Huslejeforhøjelserne er baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling – 1. fulde år 3,4 % af hovedstol. I omprioriteringssager m.v. eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte.

Som nævnt er langt hovedparten af 2003-tilsagnene overførte sager fra den gamle byggeskadefinansieringsordning. Da disse sager ikke kan pålignes højere beboerbetaling i 1. fulde år end 3,4 % af hovedstol (ekskl. gebyrer), har der ikke i 2003 været mulighed for at arbejde med variabel beboerbetaling. Denne situation vil være en realitet flere år endnu.

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 2001 blev der opnået en fornyet aftale med realkreditinstitutterne om deres fortsatte medvirken i driftsstøtten på et akkordmæssigt grundlag. Det blev dog overladt til de enkelte realkreditinstitutter at tage stilling til hver enkelt sag ud fra forretningsmæssige overvejelser.

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 beho-

vet 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 gældende årgangsleje for tilsvarende alment 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 2003 af ca. 409 mill. kroner og en samlet yderligere kapitaltilførsel m.v. til senere udbetaling med ca. 8 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 2003 285 afdelinger med 43.570 lejligheder – incl. sager med tilbageholdte beløb.

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositionsfondens foregår ved indstilling til samarbejdsparterne 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.

Der behandles for tiden et mindre antal sager, hvor der er ønske om nedrivning af ældre alment byggeri. I henhold til »nedrivningsudvalgets« rapport (1997) skal der i en sådan situation opstilles forskellige alternativer til belysning af det samfundsøkonomisk rigtige valg. Fonden bidrager til opstilling af de fornødne alternativer inden boligorganisationen træffer sit valg og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Erhvervs- og Boligstyrelsen til godkendelse.

Udlejningsvanskeligheder regionalt i Jylland har fremmet overvejelser om delvise nedriv-

Tabel 21. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel

Landsdispositionsfond 2/5
Realkreditinstitut 1/5
Beliggenhedskommune 1/5
Boligorganisation 1/5

Tabel 22. Kapitaltilførsel m.v. 1998-2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	I alt
	– mill. kr. –						
Udbetalt støtte	229	239	217	236	295	409	1.625
Reserveret støtte, netto	12	÷ 97	÷ 49	130	÷ 47	8	÷ 43



*BSB Løgumkloster,
afd. 1-Bedsted.*

*I en tidligere kro er der indrettet
almene familieboliger. På grund af
vigende boligefterspørgsel er der
udlejningsvanskeligheder og der er
søgt om særlig driftsstøtte.*

Foto: Landsbyggefonden

ninger, i situationer hvor reno-
vering er nødvendig.

I enkelte driftsstøttesager, bl.a. afdelingerne langs Vollsmose Allé i Odense, arbejdes der med forsøg med omdannelse af bolig-arealer til erhvervslejemål for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.

På grund af de tiltagende regio-
nale udlejningsvanskeligheder har fonden udsendt en orientering om driftsstøttereglerne.

Ansøgningsmængden 1989-2003 udgør i alt 620 afdelinger med 92.664 lejligheder, heraf 80 afdelinger med 9.513 lejligheder overført fra vente- og reserve-
listen m.v. i henhold til 2000-
omprioriteringsloven. Det kan oplyses, at der ultimo 2003 er foretaget indstilling vedrørende i alt 377 afdelinger med i alt 62.643 lejligheder.

Ansøgninger for 76 afdelinger med 11.088 lejligheder er under behandling. Hertil kommer de overførte sager fra ompriorite-
ringsloven. 62 afdelinger med 8.168 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 25 afdelinger med 1.252 lejligheder er sat i bero. Nye sager må p.t. vente i en kø i ca. 4-5 år på grund af begrænsede midler og ansøgningsmassens størrelse m.v. Der er udsendt meddelelse til hver enkelt ansøgende boligafdeling om forventet sagsbehandlingstidspunkt og eventuelt beløb afsat i fondens regnskab pr. 31. december 2003 til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

Beboerrådgivere

I december 2002 blev der i Folketinget vedtaget en ændring af almenboligloven som gav Landsbyggefonden hjemmel til, sammen med boligorganisationer og

kommuner, at videreføre beboerrådgiverordningen til udgangen af 2008. Landsbyggefonden kan, inden for en samlet årlig ramme på 12,5 mio. kr., støtte med op til 50 % af den fastlagte tilskudsramme. De resterende midler skal findes ved lokal medfinansiering fra boligorganisation og kommune.

På grund af det sene tidspunkt var det ikke muligt umiddelbart at gennemføre en fornyet ansøgningsrunde.

Fonden besluttede derfor i første omgang at give alle eksisterende ordninger mulighed for at fortsætte til udgangen af 2003, under forudsætning af at den lokale medfinansiering dokumenteres overfor fonden.

Det fastlagte rammebeløb blev ved samme lejlighed hævet med 40.000 kr. pr. år for alle 3 stedtil-
lægsgrupper.

Der er således fortsat dækning for lønudgifter, jf. den vejledende ansættelsesaftale for beboerrådgivere.

Hermed fik alle beboerrådgiverordninger mulighed for at virke i den oprindeligt fastlagte periode på 5 år.

Det blev samtidig besluttet at der skal gennemføres en ansøgningsrunde som vedrører perioden fra 2004-2008, således at både eksisterende og nye områder/afdelinger kan søge.

Den ansøgningsrunde blev gennemført med ansøgningsfrist den 1. april 2003.

Der indkom ansøgninger indeholdende ønsker om tilskud til 78,5 fuldtidsstillinger.

Efter en grundig gennemgang af de indkomne ansøgninger var det muligt at meddele støttetilsagn til i alt 66 fuldtidsstillinger.

Stillingerne er fordelt over landet på følgende måde:

Københavns Kommune
i alt 17 stillinger

Københavns Amt
i alt 11 stillinger

Sjælland og Lolland-Falster
i alt 10 stillinger

Fyn og sydlige Jylland
i alt 15 stillinger

Nordlige Jylland
i alt 13 stillinger

Hermed er støtterammen op-
brugt.

Fordelingen afspejler, at de største indsatsbehov er koncentreret omkring de største byer.

Med disse tilsagn er der forhåbentlig nu skabt ro om beboerrådgiverfunktionen i hvert fald indtil udgangen af 2008.

Erfa-samarbejdet

Det centrale samarbejde mellem Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening fortsætter. Samarbejdet vil fortsat forestå driften af et antal regionale erfa-grupper, stå for udbud af relevante efteruddannelsesaktiviteter, koordinering og information på området, og herudover er der skabt grundlag for at udbyde en evaluering af beboerrådgivernes indsats frem til udgangen af 2008.

Dette udbud vil skulle ske som et EU-udbud og vil blive foretaget straks i begyndelsen af 2004, således at det egentlige evalueringsarbejde kan gå i gang omkring maj måned.

Det skal endvidere nævnes, at der er overført 45 mill. kr. fra 2003-resultatet af fondens drift.

Tabel 23. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 1998-2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	I alt
	– mill. kr. –						
Indbetalte bidrag	79	122	84	85	88	284	742
Rentetilskrivning	19	15	17	17	16	23	107
Andel af overskud	70	20	20	205	100	45	460
Garantifondens likvidation	62	0	0	0	0	0	62
Udamortiserede lån			28	37	43	59	167
Tilbageført/overført	-	6	18	2	0	5	31
Samlet tilgang	230	163	167	346	247	416	1.569
Kapitaltilførsel m.v., netto	150	48	60	231	76	28	593
Beboerrådgivere, tilskud	1	10	10	10	18	11	60
Beboerrådgivere, tilbageført	-	÷ 7	3	0	0	0	÷ 4
Ydelsesstøtte renovering		-	-	-	-	206	206
Huslejesikring/-bidrag, netto	90	91	95	125	154	172	727
Samlet afgang	241	142	168	366	248	417	1.582
Periodens primobeholdning (1.1.1998)				16 mill. kr.			
Tillagt bidrag og renter m.m.				1.016 mill. kr.			
Andel af overskud 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 og 2003				460 mill. kr.			
Garantifondens likvidation m.m.				93 mill. kr.			
				1.585 mill. kr.			
Fratrukket kapitaltilførsel m.v., beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag				1.582 mill. kr.			
Indestående ultimobeholdning (31.12.2003)				3 mill. kr.			

Hvis landsdispositionsfondens får en negativ saldo kan overførsel af andel af de pligtmæssige bidrag som nævnt forhøjes fra 12,5 % til 18,75 %. Fra 1. januar 2000 tilgår der nye indbetalinger til landsdispositionsfondens.

Driftssikring

Driftssikring er i 2003 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 2 mill. kr. Fondens andel androg ca. 0,6 mill. kr.

For 2003 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.



*Vridsløselille Andelsboligforening,
afd. Blokland i Albertslund.
Afdelingen er omfattet af ompriorite-
ringsloven fra 1994. En renovering
af fugtskadede badeværelser er under
planlægning.*

Foto: Landsbygefonden

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 nettokapitaludgifter (efter fradrag af statslig rentesikring o. lign.) kunne efter Bygge- og Boligstyrelsens valg ske ved faktisk omprioritering – helt eller delvist – af indestående lån i disse afdelinger. Styrelsen kunne alternativt vælge at foretage »skyggeomprioritering« 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 ansøgningsmas-

sen 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 faldende 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. 129 mill. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter i udgangspunktet andrager ca. 199 mill. kr./år.

Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 515 mill. kr./år.

Der reterer 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 vigtig-

ste 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 ydelsesfrie terminer (»reguleringskonti«). Fonden søger i den forbindelse at konstatere eventuelle væsentlige afvigelser i forhold til støttegrundlaget, inden opgørelserne sendes til ministeriet.

Evaluerings

Støtte efter 1994-omprioriteringsloven er omfattet af samme evaluering, som gælder andre byudvalgsaktiviteter.

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.

Støttemidler

Støtten gives i form af:

- Omprioritering – inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mill. kr. – af indestående nominallån med rentesikringstilskud 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 (landsdispositionsfonden) 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.

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 for-

Tabel 24. De årlige støttebeløb kan for perioden 2002-2005 principielt opgøres således:

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

Anm.: Løbende priser

nuftigt 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. Der er bevilget årlige lån af den art på i alt godt 62 mill. kr. Det var ikke muligt at skønne over det samlede potentiale af løbetidsforlængelser i sådanne afdelinger med kort restløbetid før den detaljerede 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.

Der afsættes principielt ikke beløb til afdelingernes egenfinansiering 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.

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.

Behovet i de ansøgende afdelinger gav det resultat, at 102 af de ansøgende afdelinger er optaget på hovedlisten. 50 står på en venteliste, mens 95 er på en reserveliste 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 boligorganisationens egetbidrag m.v. og eventuelle lejeforhøjelser.

I 2002 blev de endelige helhedsplaner for »hovedlistesagerne« i henhold til 2000-omprioriteringsloven godkendt og tilsagn/tilladelse til omprioritering meddelt. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt. Der udestår ca. 4,3 mia. kr. i anlægssummer vedrørende fysiske projekter, der overføres som overgangssager til den ny renoveringsstøtteordning. Støttefastsættelsen i omprioriteringsordningens »hovedlistesager«

endte med kapitallettelse på ca. halvdelen af omprioriteringsrammen på 80 mill. kr./år.

Der blev derfor mulighed for at støtte et større antal boligafdelinger på »vente- og reservelisterne« end forventet. Ved omberegningen i 2002 blev der udmeldt 62 afdelinger til gennemførelse.

Arbejdet med udarbejdelse af de endelige helhedsplaner i omberegningssagerne forventes afsluttet i 2004. Der er udsendt

notat vedrørende omprioritering af realkreditlån uden løbende offentlig støtte.

Evaluering

Landsbyggefonden har i 2003 besluttet at støtte en evaluering af indsatserne efter 2003-omprioriteringsloven i udvalgte bebyggelser.

BY og BYG (SBI) forestår evalueringen, mens Socialforskningsinstituttet (SFI) gennemfører interviewundersøgelser.

Ringsted Bys Boligselskab, afd. 21 Kristoffersvej.

Der er konstateret en række byggetekniske svigt og fejl med hensyn til stabilitet, vinduer og døre og fugt i boliger. Afdelingen er omfattet af omprioriteringsloven fra 2000.

Foto: Landsbyggefonden



*Boligselskabet KSB,
afd. Bryggergården.
Afdelingen er omfattet af aftalen om
hjemfaldsafløsning i København.
Der er sandsynligvis en række skader
på beton- og murværk, lette
facader mv.*

Foto: Landsbyggefonden



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.

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 udamortiserede 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 beboerbetalning, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetalning, 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 beboerbetalning.

- 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 særligt 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 og 2002. Efter revisorgennemgang og afklaring med Københavns Kommune om frikøbsløbene, 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 landsdispositionsfondens af egne midler tilbagebetaling af restgæld, således at fondens lån vil være fuldt tilbagebetalt incl. påløbne renter inden den 1. januar 2015.

Der er i 2003 udbetalt 63,9 mill. kr. i lån fra staten. Renten i 2002 og 2003 er fastsat til 4,9 % p.a. Første regnskabsaflæggelse (kalenderåret 2002) fandt sted i 2003.

Halvanden promille ledige boliger

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 boligorganisationernes indberetninger til fonden. Siden efteråret 2003 har informationerne om ledige lejligheder og udlejningssituationen kunnet findes på Landsbyggefondens hjemmeside, og det er derfor ikke længere nødvendigt, at boligorganisationerne sender en kopi af indberetningerne 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 kommunalbesty-

relsens opgørelse af ledigheden.

Besvareelserne 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 2003 svarer til 1,5 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 jyske.

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 kvartalsrap-

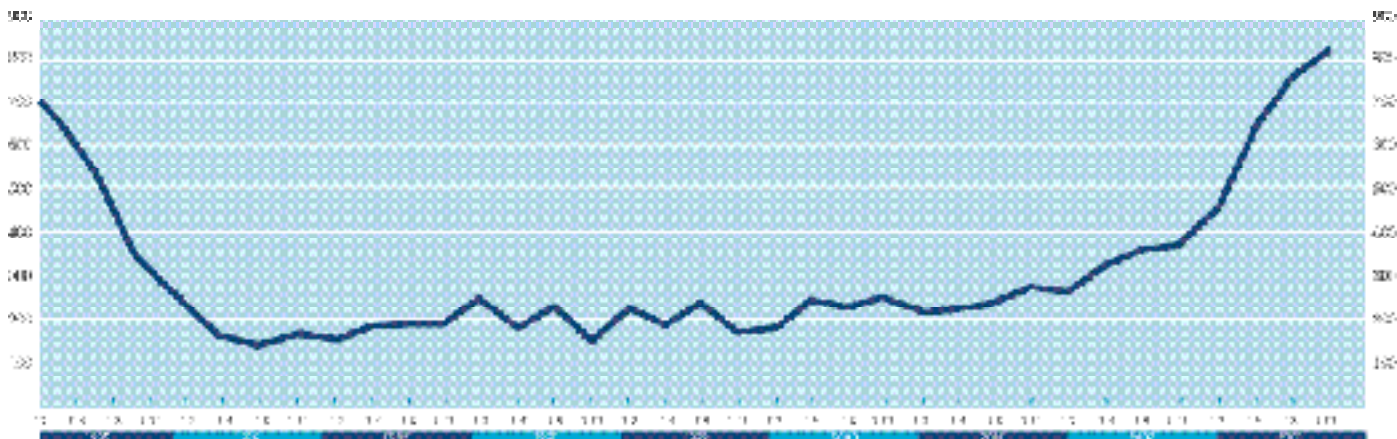
porter om udviklingen i afdelinger tidligere støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositionsfondens.

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

Arbejdernes Byggeforening, afd. Lupinvej i Silkeborg. Et større renoveringsprojekt for denne afdeling og nabobebyggelsen er under planlægning og har bl.a. til formål at styrke boligkvalitet og konkurrenceevne mv.

Foto: Landsbyggefonden

Tabel 25. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1995-2003





Regnskabskonsulenttjenesten

40

Regnskabs gennemgang

Hvert år modtager Landsbyggefonden ca. 9.000 selskabs- og afdelingsregnskaber fra landets almenboligorganisationer.

Regnskabskonsulenttjenesten gennemgår regnskaberne med hjælp af en række nøgletal. Derefter bliver der foretaget en vurdering af: om der er behov for yderligere oplysninger og om der skal udarbejdes en regnskabs gennemgang for det pågældende regnskab. Der er i den forbindelse blevet stillet supplerende spørgsmål til regnskabsaf læggelsen for en række boligorganisationer.

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

Regnskabsindberetning på edb

Boligorganisationerne indberetter regnskaberne til fonden på edb. De indberettede regnskaber gennemgås for en række systemmæssige- og regnskabsmæssige fejl. Igennem alle årene – siden 1998 – med elektronisk regnskabsindberetning, har der været mange fejl i regnskabsindberetningerne, som har medført, at regnskaberne er blevet returneret til boligorganisationerne for at blive rettede. Fonden har øget mængden af fejltjek løbende og det kan konstateres, at antallet af fejl i regnskabsindberetningerne langsomt mindskes.

Formålet med gennemgangen er at sikre, at regnskaberne har et rimeligt kvalitetsniveau, dette er væsentligt i forhold til, at fondens regnskabsdatabase skal

kunne give et realistisk og korrekt billede af sektorens økonomiske forhold.

Det nye regnskabsindberetningsprogram, som blev taget i brug i 2002, er nok en medvirkende årsag til at antal fejl i regnskabsindberetningerne er faldet. Programmet kan bruges af boligorganisationer og revisorer til kontrol af fejl og mangler i det indberettede regnskab, også selvom boligorganisationen bruger et andet indberetningsprogram.

Medarbejdere fra regnskabskonsulenttjenesten har undervist på en række workshops om låne- og regnskabsindberetning. Boligorganisationerne har kunnet medbringe eget materiale og arbejde med dette.

Regnskabsdatabase

Regnskabskonsulenttjenesten er ved at afslutte et udviklingsprojekt for regnskabsdatabase på internettet. Den »nye« regnskabsdatabase bliver langt mere brugervenlig, hurtigere og får et bedre layout. Projektet har været til høring hos fondens edb-brugergruppe. Databasens nøgletal er anvendelige til f.eks. budget og tilsynsformål.

Regnskabsindberetningerne er hidtil lagt i regnskabsdatabase efter et system- og regnskabsmæssigt tjek. Disse tjek har ikke indeholdt tjek af beløbsstørrelser, men dette vil fremover blive indført løbende, hvor det er muligt.

Vejledning og undervisning

Regnskabskonsulenttjenesten har med udgangspunkt i regnskabs gennemgange mv. ydet vejledning til boligorganisationerne. Formålet med vejledningen er at opnå et mere ensartet regnskabsmateriale fra boligor-

ganisationerne. Det samme gælder for regnskabskonsulenttjenestens besvarelse af mange skriftlige og telefoniske henvendelser.

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

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. I 2003 har der kun været få anmodninger om vurdering.

Ved udgangen af 2003 har i alt 145 selvejende institutioner bedt om en udtalelse. 116 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 2003 anmeldt fælles anbringelser fra 87 boligorganisationer fordelt på 8 administrationsfællesskaber.

Temaundersøgelser

Fonden igangsatte i 2002 en temaundersøgelse om administrationsforhold. Undersøgelsen gennemføres af revisionsfirmaet Deloitte og arbejdet følges af en følgegruppe med repræsentanter for Økonomi- og Erhvervsministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen af Regi-

strerede Revisorer og Boligselskabernes Landsforening.

Undersøgelsen afsluttes primo 2004.

Forvaltningsrevision

Landsbyggefonden har udgivet en vejledning i 1999 om indførelse af forvaltningsrevision i de almene boligorganisationer.

Fonden har lovet i 2004 at følge op på denne udvikling og se på boligorganisationernes erfaringer fra perioden med obligatorisk forvaltningsrevision. Der arbejdes endvidere med overvejelser om et benchmarking system. Dette forventes udmøntet ved hjælp af en ny temaundersøgelse.

Boligselskabet Nordjylland, afd. Jægergården.

I centrum af Vrå er 11 attraktive tæt/lav boliger opført i gedigne materialer i et samspil med omgivelserne.

Foto: Axel Søgaard



Landsbyggefondens administration

42

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, trækningsretssager, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflæggelse samt personale-administration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemandet med fondens sekretariatschef som afdelingsleder, to regnskabskonsulenter og to sekretariatsmedarbejdere samt et byggeteknisk team med funktionschef, konsulent og en teknisk assistent. Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende renovering m.v., særlig driftsstøtte, beboerråd giverordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion. På grund af udvidelsen af renoveringsstøtteordningen og den fortsatte tilgang af driftsstøttesager er det besluttet at udvide afdelingens bemanding.

Regnskabskonsulenttjenesten er bemandet med afdelingsleder, tre regnskabskonsulenter og tre regnskabsmedarbejdere m.v. Afdelingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, foretager regnskabsgennemgang samt yder vejledning i regnskabs-spørgsmål 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.

Et reserveareal er udlejet.

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. Landsbyggefondens sekretariat forestår placeringen af Byggeskadefondens midler, bogføring og regnskabsaflæggelse 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 fem medarbejdere i den fælles IT-funktion for Boligselskabernes Hus. IT-funktionen ledes af IT-chef og to medarbejdere 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.

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 2003 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2003 var præget af fal-

dende renter og stigende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 52 mill. kroner incl. netto kursavance m.v.

Revisionen foretager særskilt rapportering af afkastresultater m.v., inden bestyrelsen beslutter kommende års porteføljeplejeaftaler.

Stamdata

Landsbyggefonden fører drøftelser med Økonomistyrelsen, realkreditinstitutterne m.fl. om dataoverførsel til gensidig administrativ støtte. En nøgle hertil er bl.a. en fælles registrering af boligorganisationernes CVR-virksomhedsidentifikationsnumre.

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 lovhjemmel 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 bekæmpelse af skimmelsvamp. I 2003 er der fremstillet en video og cd-rom på grundlag af skimmelsvamppjece.

Brabrand Boligforening og Boligforeningen Århus Omegn, Skovhøj.

I Hasselager opfører de to boligorganisationer i et samarbejde 194 boliger i massive træelementer. Facader på 64 boliger er af træ, resten bliver skalmurede.

Foto: Mogens Laier



Maksimumbeløb m.m.

Ved lov nr. 1233 af 27. december 2003 er økonomi- og erhvervsministeren bemyndiget til at fastsætte bindende maksimumbeløb, som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige. Maksimumbeløbet gælder for tilsagn om støtte til alment byggeri, som meddeles efter 31. december 2003. Der er dog en overgangsbestemmelse for tilsagn, der meddeles inden den 1. juli 2004, hvis der inden den 12. november 2003 er indgået forhåndsaf tale om byggeriet eller udpeget en bygherre på baggrund af en konkurrence.

Der er forskellige omkostningsniveauer for alment byggeri afhængig af boligtype og geografisk beliggenhed, og der vil blive fastsat differentierede maksimumbeløb.

Endvidere er den kommunale grundkapital i forbindelse med etablering af alment byggeri med tilsagn i 2005 fastholdt på de hidtil gældende 7 pct. af anskaffelsessummen. Forhøjelsen af realkreditbelåningen til 91 pct. af anskaffelsessummen vil ligeledes gælde i 2005.

Boliger til personer med nedsat funktionsevne m.v.

Økonomi- og erhvervsministeren er bemyndiget til at yde støtte til etablering af amtskommunale almene ældreboliger til henholdsvis personer med bety-

deligt og varigt nedsat fysisk eller psykisk evne og personer med demens. Støtten skal dække udgifterne til den (amts)kommunale grundkapital, til den statslige ydelsesstøtte samt til evt. statsligt tilskud til servicearealer.

Boliger finansieret af den afsatte pulje vil ikke indgå i opgørelsen af Landsbyggefondens refusion af statslige udgifter til ydelsesstøtte.

Støttebekendtgørelsen

Støttebekendtgørelsen er ændret ved bekendtgørelse nr. 206 af 28. marts 2003 som følge af de nye regler om valg af bygherre ved nyetablering af alment byggeri. I bekendtgørelsen er fastsat, at støttetilsagnet ydes til den udpegede driftsherre.

Ved bekendtgørelse nr. 573 af 23. juni 2003 er præciseret, at kun støttede private andelsboliger med tilsagn efter den 1. april 2002 kan hjemtage realkreditlån som forhåndslån.

Ved bekendtgørelse nr. 1198 af 19. december 2003 er fastsat regler om maksimumbeløb for anskaffelsessummen.

Endvidere er der udfærdiget regler vedr. støtteordningen til henholdsvis boliger til yngre fysisk handicappede under 60 år og personer med demens.

Driftsbekendtgørelsen

Ved bekendtgørelse nr. 1199 af 19. december 2003 er mulighe-

derne for placering af afdelingsmidler og likvid arbejdskapital, som ikke ligger i kassebeholdning samt likvide midler i dispositionsfonden udvidet bl.a. på grund af EU-krav.

Vejledning om valg af bygherre til alment byggeri

Erhvervs- og Boligstyrelsen har udarbejdet en vejledning af april 2003 om valg af bygherre ved konkurrence. Vejledningen er et eksempel på, hvorledes udbud kan ske, idet der er metodefrihed. I vejledningen er medtaget eksempler på aftale vedr. grunden, overdragelsesaftale m.v.

*Aabyhøj Boligforening,
afd. Fuglebakken.*

I Hinnerup opføres i alt 100 boliger fordelt på tre bygningsgrupper med hvert sit arkitektoniske udtryk.

2. etape »Bakken« med 20 boliger stod klar i 2003.

Foto: Mogens Laier



Ordforklaringer

46

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

Almene boligorganisationer. Offentlig godkendt byg- og driftsherre for støttet boligbyggeri. Formål og andre forhold er afgrænset ved almenboligloven 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 samspilssamt boligområde, som aflønnes primært ved støtte fra kommunen 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. To fonde oprettet ved lov som led i ansvars- og kvalitets sikringsreformen i 1986. Fondene opkræver bidrag fra henholdsvis det støttede nybyggeri og den støttede byfornyelse. Fondene gennemfører eftersyn af de pågældende byggerier og yder fornøden skades-

erstatning 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. Fællesfonden er pr. 1. januar 2003 sammenlagt med landsdispositionsfonden.

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

Fondsbeholdning. Beholdning af f.eks. obligationer.

Forbedringsarbejder. Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser og dermed boligerne en øget brugsværdi for beboerne.

Fællespuljemidler. Tilskudsordning i regi af landsdispositions-fonden 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.

Huslejebidrag. Supplerende støtte fra staten og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i almene boligafdelinger støttet efter 2000-Omprioriteringsloven. Huslejebidraget aftrappes efter særlig bestemmelse i regulativ.

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 Wintherudvalget.

Maksimumbeløb. Beløb fastsat af økonomi- og erhvervsministeren og som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige.

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.

Porteføljepleje. Aftale med pengeinstitut/børsmæglerfirma om forvaltning af beholdning af obligationer e.a. Porteføljeplejeren 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 landsdispositionsfonden, 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 renovering. 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. Deklarationer skulle bl.a. modvirke ejendomsspekulation.

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

»Trækningsret«. Fortrinsret for almene boligorganisationer, der indbetaler pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden. En andel af bidragene henføres til særlige konti, hvorfra de pågældende boligorganisationer inden for nærmere fastsatte regler kan opnå indtil 2/3 tilskud af en godkendt udgift til forbedrings- og opretningsarbejder.

Hovedtal fra fondens regnskaber

48

Resultatopgørelse, uddrag

	2003	2002	2001	2000	1999
			- 1.000 kr. -		
Indtægter:					
Forskelsleje m.m.	13.262	13.324	13.219	13.423	13.241
Finansiell nettorente (incl. kurs- tab og realiseret kursgevinst m.v.)	51.889	106.074	63.305	37.118	26.986
Udgifter:					
Administration m.v.	16.564	15.839	14.610	14.384	11.781
Ombygning af ejendom	164	155	1.045	4.302	720
Tilskud til forskning m.v.	1.758	321	1.410	2.288	84
Driftssikring, garantiordning m.v.	575	620	3.237	726	761
Årets resultat	46.090	102.463	56.222	28.841	27.724

Balance pr. 31. december, uddrag

	2003	2002	2001	2000	1999
			- 1.000 kr. -		
Aktiver:					
<i>Anlægsaktiver:</i>					
Udlån, nybyggeri	16.879.877	16.262.756	15.763.829	15.123.056	14.584.474
Udlån, driftsstøtte m.v.	1.452.647	1.295.633	1.190.256	1.161.795	1.137.658
<i>Omsætningsaktiver:</i>					
Bankbeholdning m.v.	360.263	445.188	330.232	513.245	471.190
Obligationsbeholdning	2.136.641	1.986.985	2.030.904	1.808.981	1.681.590
Passiver:					
<i>Egenkapital:</i>					
Disponibel reservefond (note)	288.318	249.087	225.639	372.071	363.497
Fælles moderniseringsfond (note)	-	5.676	5.893	512.828	461.383
Landsdispositionsfondens (note)	3.559	5.060	6.336	24.683	25.314
<i>Langfristet gæld:</i>					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.265.526	7.265.526	7.265.533	7.265.533	7.265.533
- Kommunalån	8.479.780	7.851.447	7.349.327	6.743.911	6.155.535
- Pligtmæssige bidrag	1.160.349	1.163.226	1.165.448	1.167.487	1.163.406
Finansiering af driftsstøtte	1.091.369	940.166	834.788	806.328	782.526
<i>Kortfristet gæld:</i>					
Disponeret driftsstøtte	937.456	1.017.285	1.054.288	384.938	439.704

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 tilsagngivning om støtte til byggeskade-renovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31. december 2003 på max.

4.014 mio. kr. som følge af renoveringsudgiften oprindeligt på ca. 12,2 mia. kr.

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsestøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002 og 2003-tilsagn udgør 4,6 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for låneoptagelse med statsgaranti.

Pr. 1. januar 2003 er den fælles moderniseringsfond og landsdispositionsfondens sammenlagt og videreføres som landsdispositionsfondens.

Beretning 2003

Udgivet af
Landsbyggefonden
Studiestræde 50
1554 København V.
Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
E-post: lbf@lbf.dk
Hjemmeside: www.lbf.dk

Tryk:
Nørhaven Book

Medarbejdere i Landsbyggefonden:

Regnskabskonsulenttjenesten

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

Afdeling for særlig driftsstøtte

Anker Jensen
Lars Holmsgaard
Helle Schaumburg
Ove Arvidsen
Lizzie Jørgensen
Lene Brandt Witt
Hanne Vang

Administrativ afdeling

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

Fælles IT-funktion, Boligselskabernes Hus

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



Boligselskabet Teglværksgården, afd. Borupgård I og II i Helsingør.
I 2003 er der givet tilsagn til renovering af bebyggelsen på grund
af omfattende problemer med fugt og skimmelsvampe.

Foto: Jørgen Jørgensen