



BERETNING 2004



LANDSBYGGFONDEN

LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

Valgt af Boligselskabernes Landsforening

Jesper Nygård, København, formand
Nis Christian Sørensen, Grindsted, næstformand
Uffe Petersen, Greve
Gunnar Grangaard, Viborg
Knud Jørgensen, Randers

Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Dorte Larsen, Brøndby
Eric Røper Nielsen, Ballerup

Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

Jens Ole Nielsen, København

Valgt af Kommunernes Landsforening

Eske Groes, København

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.

INDHOLD

	Side
Virksomheden 2004	3
Nybyggeri	5
Pligtmæssige bidrag	6
Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden	7
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	9
Renoveringsstøtteordningen	11
Særlig driftsstøtte	17
Udlejningsstatistik	23
Regnskabskonsulenttjenesten	24
Administration m.v.	26
Bilag	28



VIRKSOMHEDEN 2004

Administration.

Grundkapital i alment nybyggeri er midlertidigt nedsat fra 14 % til 7 % af anskaffelsessummen. Nedsættelsen er foreløbig gældende i perioden 15. juni 2001 – 31. december 2005.

Folketinget har i 2002 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2002-2004. Landsdispositions-fonden skal refundere statens udgifter til ydelsesstøtte som følge af forøgelsen af realkreditbelåningen fra 84 % til 91 % (p.g.a. nedsættelse af grundkapitallånet) 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. 5,7 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. Landsdispositions-fonden frem-skaffer midlerne fra de nye indbetalinger, eventuelt i en overgangsperiode ved lån med statsgaranti.

Regnskabskonsulenttjenesten.

1. del af en tema-undersøgelse om almene boligorganisationers administrationsforhold er offentliggjort på fondens hjemmeside i juni



Boligselskabet AKB, Lyngby – afd. 3001, Fortunbyen.
Fotograf: Arkitema.

2004. 15 boligorganisationer, bredt repræsenterende den almene boligsektor, deltog i undersøgelsen. 2. del af tema-undersøgelsen fokuserer på mulighederne for etablering af benchmarking m.v. 2. del blev sendt i EU-udbud ultimo 2004 og forventes igangsat primo 2005. Fonden arbejder desuden med en spørgeskema-undersøgelse om erfaringer fra forvaltningsrevisionen. 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).

Fondens regnskabsindberetningsprogram har efter tilpasninger vist sig mere brugervenlig og effektiv. Efter en handlingsplan optrappes valideringen af de indberettede regnskabsdata m.v. Målet er at muliggøre overgang til automatisk validering ved internet-indberetning. Programudvikling pågår. Regnskabsindberetningerne har betydning for bl.a. økonomiske beregninger i relation til samfundspolitiske overvejelser. Fonden vil videreudvikle de bearbejdede statistikker til belysning af omkostningsudviklingen i sektoren.

Landsbyggefondens 2004

Indbetalinger

Pligtmæssige bidrag 722 mill. kr.
Nye indbetalinger (udamort. ydelser) 92 mill. kr.
Forskelsleje, renter m.v. 127 mill. kr.

Udbetalinger

Trækningsrets- tilskud 402 mill. kr.
Ydelsesstøtte, renovering 218 mill. kr.
Kapitaltilførsel, huslejesikring/- bidrag m.m. 391 mill. kr.
Refusion stat ydelsesstøtte nybyggeri 0 mill. kr.



Roskilde Boligselskab – afd. Solparken.
Fotograf: Jørgen Jørgensen.

Særlig driftsstøtte

Fra 1. januar 2003 trådte lovændring om ny renoveringsstøtteordning i kraft. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses nu ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel og fonden har fået mulighed for at støtte næsten alle former for opretning og forbedring af alment byggeri. I forhold til behovet er midlerne imidlertid begrænsede. Ved udgangen af 2004 skønnes ansøgningsmassen at omfatte anlægsarbejder for ca. 8,2 mia. kr. og i årene 2005-2008 er der godt 6 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens § 91. Der er fortsat en stor andel ansøgninger indgivet under den tidligere byggeskadeudbedrings-ordning og pr. 1. januar 2003 overført til den nye renoveringsstøtteordning. Fonden finder det derfor ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder m.v., men koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed o.lign. – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud kan finansiere. Forbedringsarbejder i boligerne,

nye køkkener uden lejlighedsombygning, fornyelse af VVS-anlæg efter sædvanlig levetid samt andre tilsvarende vedligeholdelses-/hælgelsesarbejder støttes ikke efter almenboligloven § 91. På grund af den overførte sagsmængde pr. 1. januar 2003 og tilkendegivelsen under lovændringens behandling om en maksimum-beboerbetaling første fulde år på 3,4% af anskaffelsessummen, er det i praksis indtil videre ikke muligt at anvende lovens fleksible beboerbetalings-bestemmelse.

Opgraderingen af 1950'er-byggeriet er fra 1. januar 2003 et nyt område for renoveringsstøtteordningen. Der arbejdes med 22 demonstrationsprojekter, som bl.a. skal danne grundlag for fondens praksis på området. Med støtte fra Fonden Realdania er der etableret 2 læringsnetværk, som skal udvikle grundlaget for denne nye indsats. Fondens har iværksat et formidlingsprojekt vedrørende ideerne i demonstrationsprojekterne.

I 2004 blev en række endelige helhedsplaner for "omberegnings-sagerne" i henhold til 2000 omprioriteringsloven indstillet til godkendelse. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt. Der udestår efter tilsagnsåret 2004 godt 3 mia. kr. i anlægssummer til fysiske projekter, der er overført som overgangssager til den nye renoveringsstøtteordning.

Udlejningsvanskelighederne i den vestlige del af Danmark og særligt i Nord-/Sønderjylland skaber et større antal driftsstøttesager end i de foregående år. På grundlag af analyser af den lokale bolig efterspørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse afdelinger til efterspørgslen. Det kan f.eks. være ved etablering af tilgængelighed, ombygninger, herunder til særlige grupper, omdannelse på forsøgsbasis af boligarealer til erhverv m.v.

NYBYGGERI

Lån til nybyggeri m.v.

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

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 et af de laveste i perioden 1999-2004. Ændringer i finansiering, den kommunale låneadgang og udlejningssituationen har formentlig påvirket tilsagnsgivningen over de senere år.

Der henvises til nybyggeri-statistik optaget som bilag til beretningen.

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.

Kommuner har rejst sager om ekstraordinær tilbagebetaling af grundkapital-lån, som normalt er afdragsfrie i 50 år. Bl.a. under indtryk af svækkelsen i almene boligers konkurrenceevne har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid.

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.



Skanderborg Andelsboligforening – afd. Skjoldparken, Stilling.
Fotograf: Mogens Laier.

ALMENE BOLIGORGANISATIONER:							
Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 1999-2004							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
Familieboliger	2.497	2.220	1.828	6.019	2.818	2.441	17.823
Ungdomsboliger	861	881	365	1.098	606	762	4.573
Ældreboliger	1.655	1.616	1.581	3.300	1.528	827	10.507
I alt	5.013	4.717	3.774	10.417	4.952	4.030	32.903
SELVEJENDE ÆLDREBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER:							
Antal almene ældreboliger fordelt på tilsagnsår 1999-2004							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
Ældreboliger	1.417	1.124	2.352	3.509	3.156	2.612	14.170

Tabel 1
Støttet nybyggeri opført af almene boligorganisationer samt selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

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 46,75 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 20,90 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

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. 654 mill. kr. De samlede pligtmæssige bidrag i 2004 har andraget ca. 722 mill. kr., hvoraf ca. 433 mill. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 289 mill. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

De stigende udgifter for fonden til dækning af ydelsesstøtte i forbindelse med renovering m.m. har medført, at der tidligere over for de almene boligorganisationer er varslet, at yderligere ændringer kan blive nødvendige fra 1. januar 2003. Fondens bestyrelse besluttede i 2002 at ophæve dette varsel. Socialministeriet har dog senest yderligere forlænget en udsættelse af varslet, denne gang til 1. januar 2006. Der meddeles således indtil videre ikke trækingsretstilsagn til mere end 50 % af bidragene efter 1. januar 2006.

For 2005 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt"



Boligforeningen Vanggården – afd. 1, Amagergade.
Fotograf: Landsbyggefonden.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	581	602	613	633	642	654	3.725
I alt	649	670	681	701	710	722	4.133

at andrage ca. 726 mill. kr., hvoraf ca. 436 mill. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 290 mill. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfondens (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.

Tabel 2
Udviklingen i de pligtmæssige bidrag (mill. kr.) for perioden 1999-2004:

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN

Lovgivning

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

De nye regler om indbetalingerne vedrørende udamortiserede lån har krævet registrering af, hvornår hvilke lån udløber, og hvilken forpligtelse det medfører for 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 finansieringsreformen (nybyggerifond, 3-deligen 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 arbejder på at få låneoplysninger til rådighed, som kan støtte boligorganisationernes, institutionernes og kommunernes indberetning til fonden. Der foretages indberetning til fonden for en bebyggelse, hvis bebyggelsen inden for resten af pågældende eller de følgende 5 år forventer udamortisering

af lån vedrørende den oprindelige finansiering.

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

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

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



A/B Gudenå - afd. 12, Nållemagervej.
Fotograf: Landsbyggefonden.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
28	37	43	58	92	147	181	217	249	446	755
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
956	1.070	1.186	1.367	1.541	1.681	1.747	1.802	1.850	1.906	

Tabel 3

Faktiske indbetalinger (mll. kr.) til landsdispositionsfondens 2000-2004 og prognose for indbetalinger til landsdispositionsfondens 2005-2020.

Løbende priser. Ministerielle beregninger, inflation 2,5% p.a.

praksis skal registreres af boligorganisationerne.

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

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

Efter lovændringens ikrafttræden og ændring af driftsbekendtgørelsen pr. 1. januar 1999 kan Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene meddele fritagelse for den del af dispositionsfundsindbetalingerne, som ikke skal videreindbetales til landsdispositi-

onsfonden. 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 opførelsestidspunktet. 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. Denne regel omfatter ikke provenu ved forsøgssalg af familieboliger, hvor der er fastsat særregler.

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.

Ministeriet og Økonomistyrelsen har tilladt, at boligafdelinger med institutionsarealer opdeles og videreføres som 2 afdelinger, 1 afdeling bestående af boliger og eventuelt øvrigt erhverv samt 1 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.



Andelsboligforeningen Røntofte, Helsingør – afd. 1.
Fotograf: Landsbyggefonden.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.

Trækningsret

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

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 433 mill. kr. (2004) er overført til 541 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækningsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden.

Tilsagn om tilskud er dog kun gældende i det omfang, der er indestående på de nævnte konti, når udbetaling af tilskud skal finde sted. Udbetaling finder sted efter arbejdets fuldførelse ved indsendelse af revisorattesterede regnskaber.

Tilsagn for 599 mill. kr.

Ved udgangen af 2004 er der fra "trækningsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 599 mill. kr.

De udsponerede saldi på de 541 trækningsretskonti udgør ultimo 2004 totalt ca. 772 mill. kr. 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. Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidslægning med hensyn til anvendelse af trækningsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at



Ebeltoft Boligselskab – afd. 5 og 6, Arbogavej.
Fotograf: Landsbyggefonden.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Tilsvar (bogført saldo), primo	942	1.004	1.115	1.211	1.286	1.408
Trækningsret overført	390	402	409	421	426	433
Tilskrevne renter	35	48	55	49	40	40
I alt	1.367	1.454	1.579	1.681	1.752	1.881
Udbetalt tilskud	÷363	÷339	÷368	÷395	÷344	÷402
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	1.004	1.115	1.211	1.286	1.408	1.479
Andel af tilgodehavende bidrag, ultimo¹	÷97	÷100	÷102	÷105	÷107	÷108
I alt	907	1.015	1.109	1.181	1.301	1.371
Meddelte tilsagn i alt	÷680	÷716	÷663	÷631	÷651	÷599
Ikke disponeret saldo	227	299	446	550	650	772

Tabel 4
Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 1999-2004 (i mill. kr.)

¹ Der indbetales senest primo februar efterfølgende år.



Tabel 5
 Udviklingen i træk-
 ningsrettens anvendelse 1999-2004
 (i mill. kr.)

MEDDELTE TILSAGN							
Anskaffelsessum netto efter statstilskud m.v.							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
Energibesparende foranstaltninger	179	142	121	199	190	140	971
Opretningsarbejder	1.030	1.041	1.035	943	1.199	890	6.138
Andre arbejder	73	59	33	46	68	106	385
I alt	1.282	1.242	1.189	1.188	1.457	1.136	7.494
Tilskud mill. kr.	340	373	326	359	375	349	2.122
Tilskud i % af anskaffelsessum	27	30	27	30	26	31	28

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

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.

Landsbygefondens bestyrelse har meddelt tilsagn til ti projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting 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 der i 2004 udført arbejder for godt tre kr. I 2004 er der ydet tilskud på 349 mill. kr. via trækingsretten. Det har udløst arbejder for 1.136 mill. kr.

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

RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN



Boligforeningen Højstrup – afd. 16 A, Søndersøparken.
Fotograf: Landsbyggefonden.

Den generelle udvikling

Erfaringerne med den nye ordning om renoveringsstøtte m.v., der trådte i kraft den 1. januar 2003 er endnu af generel karakter. Det skyldes især udviklingen af de mange sager indgået før den nye ordning, hvilket begrænser bl.a. mulighederne for variabel beboerbetalning m.v. Imidlertid lægges der vægt på, at helhedsplanen i de nye sager i den endelige udformning rummer elementer, som kan styrke konkurrenceevnen gennem højnelse af boligkvaliteten m.v.

Dermed er de nye muligheder for at kunne yde støtte til opretning, vedligeholdelse, forbedring mm. temmelig begrænsede. Det gælder dog ikke umiddelbart støtte til etablering af bedre tilgængelighed (elevatorer m.v.). Der er en særlig forpligtigelse for fonden til at fremme dette og der er en økonomisk ramme på min. 50 mio. kr. i årlig investeringsaktivitet.

Kravet om udarbejdelse af en helhedsplan for styrkelse af konkurrenceevnen i den pågældende afdeling viser sig mere og mere at være et nyttigt instrument. Det er især af betydning i større afdelinger med sammensatte problemer af bygningsmæssig, social og økonomisk art. Vurderingen af støttemulighederne afhænger til stadighed af den konkrete (byggetekniske) dokumentation om behovene og med fortsat afgørende vægt på, at der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte.

Der er i årets løb kommet et mindre antal sager, som primært er omfattet af Byggeskadefonden eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse og hvor disse fonde har afvist at yde støtte til renovering af visse bygningsdele. Der kan ikke ydes støtte i medfør af den nye ordning, hvis de pågældende bygningsdele er omfattet af byggeskadefon-

denes dækningsområde. Der hvor Landsbyggefondens lovbestemmelse kan anvendes, er i sager som typisk drejer sig om ombygninger af eksisterende ejendomme, - og hvor der ved etableringen ikke er gjort noget ved f.eks. fundamenter, facader, tage m.v. Hvis der opstår skader på disse bygningsdele og de ikke er omfattet af byggeskadefondenes dækning, kan Landsbyggefonden efter den sædvanlige konkrete vurdering gå ind og yde støtte til renoveringen. For skader på bygningsdele i bygninger (typisk i nybyggeri), og hvor byggeskadefondene har afvist dækning kan Landsbyggefonden ikke anvende renoveringsstøtteordningen og sagen må eventuelt løses ved hjælp af kapitaltilførsel m.v.

Støtte efter de nye regler omfatter også almene ældreboliger ejet af en institution, en kommune eller en amtskommune. I den anledning er der indtil nu rejst 5 sager, hvor der er givet tilsagn til en afdeling, afslag i en anden og de øvrige 3 er under behandling. Da der er tale om en helt ny gruppe ansøgere er der udarbejdet principielle retningslinier for sagsbehandlingen. Sagerne vedrører kommunale almene ældreboliger i perioden 1987-89 efter de første år med ældreboligloven. På det tidspunkt eksisterede der ikke en indretningsvejledning, tiltrådt af de berørte ministerier m.fl. Udgangspunktet for at kunne yde støtte i disse sager er, at disse boliger har været udformet efter almindelig kendt viden ved etableringen, men som efter den senere indretningsvejledning må anses for at være utidsvarende indrettet - for beboere og for plejepersonale. Hvis etableringen derimod er sket uden nærmere analyse af mulighederne og at de faktisk kunne have været bygget om med omtanke, vil støtte til renovering ikke kunne gives.

Lovrammen m.v.

Den maksimale ramme for omfanget af fysiske investeringer, der kan støttes af Landsbyggefonden udgør i perioden 2003-2008 1.500 mill. kr. pr. år med tillæg af regulering svarende til udviklingen i nettoprisindekset. Den regulerede ramme for 2004 er 1.525 mill. kr. Mindst 50 mill. kr. (reguleret 51 mill. kr.) af denne investeringsramme skal anvendes til at øge almene boligers tilgængelighed ved bl.a. elevatorinstallationer.

I sager, hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal 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.

Ved udsendelsen af meddelelser pr. 31. december 2003 om afsatte beløb med støttede lån blev der i de resterende overgangssager - ansøgninger modtaget før 1. januar 2003 - anslået en anlægssum på ca. 4.700 mill. kr. Der blev i 2004 givet tilsagn for ca. 1.480 mill. kr. i disse overgangssager, som automatisk af fonden jf. regulativets bestemmelser er overført til behandling efter de nye regler uden fornyet ansøgning. Pr. 31. december 2004 udgør den samlede ansøgningsmasse ca. 8.200 mill. kr., hvilket overstiger lovrammen 2005-2008 med knap 2.000 mill. kr. Der udestår tilsagnsgivning i resterende overgangssager for skønsmæssigt ca. 3.200 mill. kr. I overgangssagerne udgør afdelingens betaling (beboerbetalingen) på realkreditlånet i udgangspunktet maksimalt 3,4 procent pr. år ekskl. gebyrer. I forhold til nye



ansøgninger fra 2003 og senere kan beboerbetalingen blive forskellig fra sag til sag, men skal i gennemsnit pr. tilsagnsårgang udgøre 3,4 procent pr. år ekskl. gebyrer. Den resterende del af overgangssagerne vil selvsagt lægge beslag på en stor del af investeringsrammen i de kommende 2 - 3 år og derfor er variabel beboerbetalning ikke en realistisk mulighed i denne periode.

Sagernes art, omfang m.v.

I 2004 var der en tilgang på 53 nye sager og mod årets slutning var der ca. 245 sager under behandling, hvori der indgår ønsker om støttede lån. En stor del af sagerne er omfattet af omprioritering m.v. (2000-loven) og særlig driftsstøtte.

Tilsagn til større sager er i 2004 bl.a. givet til renoveringen af næsten 600 rækkehuse i Ballerup almennyttige Boligselskab (DAB), afd. Grantoft. Der er omfattende fugtskader på tage, facader m.v., samt deraf følgende indeklimaproblemer. Renoveringen omfatter en helt ny klimaskærm med nye tage, facader m.v.

I Roskilde er der til Roskilde Boligselskab givet tilsagn til renoveringen af ca. 340 boliger i afd. Bjergbakken (Danalea etagehuse), hvor tage, facader og udearealer bliver renoveret. Afdelingen har en god beliggenhed med udsigt over fjorden.

Lejerbo, Kolding, afd. 213 Kløvervej/Fjordparken har fået tilsagn til renovering af omfattende betonskader m.v. på de 2 markant beliggende højhuse ved Kolding Fjord.

Som en særlig sag bør nævnes en ny renovering af DVB's (Nordbo) højhus på Grønlandstorvet i Aalborg. Bygningen blev ombygget og nye facader blev opsat i 1992-93. Det har vist sig, at især ophængningssystemet er konstruktionsmæssigt for svagt udformet, hvorved facadeplader m.v. revner og bliver utætte. Der tilføres bl.a. derved fugt på fugtfølsomme plader af vindgips og skimmelvækst optræder i konstruktionen. En syn og skønssag har været anlagt og en kendelse pålagde rådgiverne det primære ansvar. På grund af en for sen reaktion fra boligselskabets advokats side indtrådte der forældelse



Boligselskabet Præstehaven – afd. 6, Bispehaven.
Fotograf: Mogens Laier.

af dette krav. Advokaten har via sit forsikringselskab måttet betale en erstatning på 6.000 t. kr. ekskl. moms. En anden tidligere støttet sag (også om skimmelsvampe m.v.) - i tage på rækkehuse - er under behandling. Fonden lægger vægt på som led i sagsbehandlingen i alle sager, at der sker ekstern projektgranskning, hvis der er tvivl om valg af korrekte byggetekniske løsninger.

I 2 større byområder med boligsociale problemer er der givet tilsagn til realiseringen af helhedsplanerne. Det drejer sig om Motalavejområdet i Korsør (ALBO og Korsør Boligselskab), hvor der sker udbedring af byggeskader, miljøforbedringer, ombygning af boliger m.v. Det andet område er Vestparken i Varde (BSB, Varde og AAB, Varde), hvor der også sættes ind med en renovering af bl.a. stærkt nedbrudte røranlæg, ombygning af boliger med øget tilgængelighed, miljøforbedringer m.v.

Fonden følger nøje udlejningssituationen bl.a. i en række jyske byer. I navnlig områder med befolkningstilbagegang er der tegn på (også i tidligere støttede afdelinger), at udlejningsproblemerne er tiltagende.

Hvis der så samtidigt er relativt store uløste byggetekniske problemer, behov for ombygninger og evt. en tilpasning/reduktion af boligantallet, må en ny helhedsplan udarbejdes. Det er vigtigt, at der tidligt foretages en analyse af situationen og at der lægges konkrete strategier for at vende udviklingen.

1950'ere byggeriet – demonstrationsprojekter

Der blev i 2003 udvalgt 22 demonstrationsprojekter, som har til formål at belyse en række forskellige muligheder for at styrke især de ældre almene boligafdelingers konkurrenceevne. Andre formål er at bidrage til afklaring af vægtningen af de nye støttemuligheder, at udvikle en administrativ praksis i sagsbehandlingen - og at disse sager ved "eksemplets magt" vil kunne virke som inspiration for andre boligorganisationer med lignende bebyggelser. Derfor har disse 22 projekter en mulighed for at kunne blive gennemført hurtigere end ved den almindelige turorden for sagsbehandlingen af renoverings-sager – forudsat at projekterne bliver godkendt af beboerne og kommunerne. Investeringerne (støttede lån

for de 22 demonstrationsprojekter er anslået til ca. 1.000 mill. kr. - fordelt i perioden 2003-06.

Der har været afholdt besigtigelse i alle 22 afdelinger, hvor fonden har givet sin mere dyberegående vurdering af projekterne og udviklingsmulighederne. Herefter er der arbejdet videre med skitseprojekter, beboerinddragelse, anlægsudgifter, fremtidig husleje m.v. Det er netop den nødvendige beboergodkendelse af projekterne, der er en betydelig udfordring for en fremdrift af disse sager. De er næsten alle kendetegnet ved betydelige investeringer, hvoraf en stor del er forbedringsarbejder såsom nyt bad og køkken, udvidelser af boliger mm. I de omtalte afdelinger bor der forholdsvis mange ældre, som måske ikke umiddelbart har noget større ønske om ændringer. Da egenfinansieringen af forbedringsarbejder m.v. vil være betydelig i disse sager, kan det blive svært at få godkendt flere af projekterne af beboerdemokratiet. Således er et projekt blevet nedstemt af beboerne. 2 projekter har fået tilsagn i 2004, nemlig Lejerbo, Skjern – afd. 97, Østre Allé og Boligselskabet af 1944 i Nakskov – afd. 1, Ole Kirks Allé. Projekterne indeholder mange

interessante ideer til en styrkelse af konkurrenceevnen. Det drejer sig bl.a. om - sammenlægning af boliger til større velfungerende familieboliger, udvikling af fleksible løsninger og boligformer i et fællesskab, bedre tilgængelighed med elevatorer og nyindrettede boliger, industrialiseringsprincipper, hensyntagen til bevaringskvaliteter, arkitektur m.v. I flere sager har det været nødvendigt at foreslå en afgrænsning af iderigdommen – og i andre sager har det været nødvendigt at opfordre til at få mere indhold i projekterne.

I det videre arbejde med projektilpasninger er det i flere sager nødvendigt med etapeopdelinger, dels af overordnede økonomiske hensyn, dels fordi gennemførelse i etaper måske vil lette beboergodkendelsen af projekterne.

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

I løbet af 2004 blev der indgået aftale med Fonden Realdania om at udvikle en ny model for etablering og drift af udviklingsnetværk i forbindelse med renovering og fornyelse i det almene byggeri.

I første omgang baseret på de 22 demonstrationsprojekter. Fonden Realdania støtter projektet i perioden 2003-2007 med godt 11 mill. kr. til denne metode- og konceptudvikling. Der er etableret 2 udviklingsnetværk om helhedsplanlægning med base i henholdsvis Århus og København. Deltagerne er typisk projektledere i de berørte boligorganisationer. I de senere faser vil der kunne blive tilknyttet mere specifikke konsulenter til projekterne, afhængig af behovene – f.eks. om tilgængelighed, bevaring,

byggeteknik, beboerprocesser, finansiering m.v.

Arkitektfirmaet Arkitema blev medio 2004 udvalgt efter en prækvalifikation til at udarbejde en publikation om det nærmere indhold og temaerne i de 22 demonstrationsprojekter. Formålet er ud fra de konkrete projekter at udarbejde inspirationsmateriale til gavn for andre boligorganisationer. Publikationen forventes klar primo 2005.

Byggeteknik, indeklima, arkitektur og bevaring

Det generelle billede af byggeskaderne er fortsat det samme som i de foregående år. Det drejer sig om skader på beton, murværk, lette facader og vinduer, samt badeværelser med fortrinsvis lette konstruktioner. Der er stadig mange fejl og materialesvigt på tage: Eternit- og tegltage som smuldrer, undertage med kort levetid og tagfolier med begrænset levetid, samt fugt og ringe udluftning i paralleltage. Antallet af nye sager med skader på flade tage er ret begrænsede. Det vurderes, at der kun er få afdelinger tilbage med oprindelige flade tage, som ikke er blevet renoveret efter de skærpede regler om afvanding.

Et tema som kommer mere og mere tydeligt frem er indeklimaproblemer i mange almene boliger. Selvom der er gjort en stor indsats med oplysning overfor beboerne om regelmæssig udluftning - og at det daglige tilsyn med boligerne af de ansatte er udvidet på dette punkt – så er der fortsat problemer mange steder. I mange boliger bygget i 1950'erne, 1960'erne og et stykke ind i 1970'erne er der problemer med for høj luftfugtighed, for ringe ventilation, indeklima og skimmelsvampe. Disse boliger blev bygget under andre energiøkonomiske krav end

efter "oliekrisen". Boligerne har ofte fået nye vinduer og er blevet tættere. Da varmeudgifterne er steget spares der på varmen og så vokser problemer med indeklimaet frem. Fonden giver nu hel/delvis støtte til etablering af mekanisk ventilation, når det kan dokumenteres, at der er alvorlige indeklimaproblemer i de konkrete afdelinger. Selvom problemerne med indeklimaet er tiltagende tyder tendensen dog på, at problemerne i de fleste tilfælde kan løses inden for rimelige økonomiske rammer.

I fondens vurdering af forslag til renoveringsløsninger inddrages ofte totaløkonomiske beregninger om valg af materialer og konstruktioner. Derved kan der vælges optimale løsninger i forhold til driftsøkonomien - fremtidig vedligeholdelse, miljømæssig bæredygtighed, energibesparelser m.v.

Det er blevet en fast indarbejdet praksis, at der for de projekter, der fremlægges, tages en drøftelse med boligorganisationen og de tilknyttede rådgivere om byggeteknik og arkitektonisk kvalitet. Navnlig kvalitets sikring, projektgranskning samt 1 og 5 års eftersyn, har stor betydning for den byggetekniske kvalitet og der er en god forståelse herfor. Det er også glædeligt, at der fortsat er en positiv interesse for valg af renoveringsløsninger, hvor der lægges vægt på god arkitektonisk kvalitet - og at der nu i højere grad tages hensyn til de bevaringsmæssige værdier, der er i mange ældre almene bebyggelser.

Enkelte afdelinger, som tidligere har udført klimaskærm-arbejder i en ikke tilfredsstillende arkitektonisk kvalitet, har rejst ønsker om renovering af bygningsdele, som er byggeteknisk velfungerende, men arkitektonisk tvivlsomme. Selvom Landsbyggefonden har stor forståelse for renove-

ringens formål, så finder fonden det ikke acceptabelt at anvende midler til ren arkitektonisk opretning, når så mange afdelinger med byggetekniske problemer står i kø til renoveringsstøtteordningen.

Tilgængelighed m.v.

Bestræbelserne på at forbedre tilgængeligheden i bestående almene boligafdelinger er både i 2003 og 2004 øget. Der er i 2004 givet tilsagn i 7 sager, hvor forbedret tilgængelighed indgår. Mange andre projekter om forbedret tilgængelighed er under planlægning – især i demonstrationsprojekterne. Der søges gennemført så mange og så forskellige løsninger på dette problem som muligt og helst projekter med typeløsninger som kan anvendes i bredere sammenhæng med ny elevatorer, løfteplatforme, ramper, niveau fri adgang. Fonden yder i udgangspunktet ikke støtte til renovering af køkken og badeværelse. Hovedreglen er, at det må være op til boligorganisationens/afdelingens/beboernes egen foranstaltning. Fonden støtter dog udgifter til nødvendige lejlighedsombygninger bl.a. som led i forbedret tilgængelighed. Det gælder også i de særlige tilfælde, hvor der foretages delvis nedrivning af boliger eller anden tilpasning af boligstørrelser samtidig med etablering af bedre tilgængelighed.

Ved udgangen af 2004 var der skønsmæssigt ca. 245 sager under behandling, hvortil der søges om renoveringsstøtte. Der har været afholdt besigtigelse i ca. 160 af disse sager. Ventetiden for en besigtigelse af den konkrete afdeling blev mod årets slutning på grund af den store sagsmængde øget til ca. 8-12 måneder. Der prioriteres til stadighed og besigtigelse af nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder søges fremmet mest muligt. Det

bemærkes, at besigtigelse gennemføres flere år før, der er mulighed for at meddele støttetilsagn. Hermed udnyttes ventetiden til at drøfte og præcisere det enkelte projekt.

Regelsæt m.v.

Der har i 2004 ikke været ændringer i regelsættet og administrationsgrundlaget for tilsagn om renoveringsstøtte. Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved refinansieringen i 2004 blev en andel af de støttede realkreditlån omlagt fra 1 årig rentetilpasning til 3 årig og 5 årig rentetilpasning.

TILSAGN 2004	T.KR.
Byggeskadeudbedring	1.103.823
Miljøforbedring	220.827
Ombygning lejligheder	74.107
Opretning	23.090
Forbedring	0
Sammenlægning lejligheder	0
Handicapforanstaltninger	69.418
I alt	1.522.694

Investeringer m.v.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 57 tilsagn udgjorde i 2004 på skema A-niveau ca. 1.522.694 t.kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 69.418 t.kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer. Tilsagn til de 57 sager vedrører 9.127 boliger. Heraf er 49 sager (8.791 boliger) overført fra den tidligere byggeskadefinansieringsordning.

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For

renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes egetbidragskravet ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne).

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

Som nævnt er langt hovedparten af 2004 tilsagnene overførte sager fra den gamle byggeskadefinansieringsordning. Da disse sager som nævnt ikke kan pålignes højere beboerbetalning i 1. fulde år end 3,4 % af hovedstol (ekskl. gebyrer), har der ikke i 2004 været mulighed for at arbejde med variabel beboerbetalning. Denne situation vil være en realitet flere år endnu.

Tabel 6
Tilsagn 2004, skema-A



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.

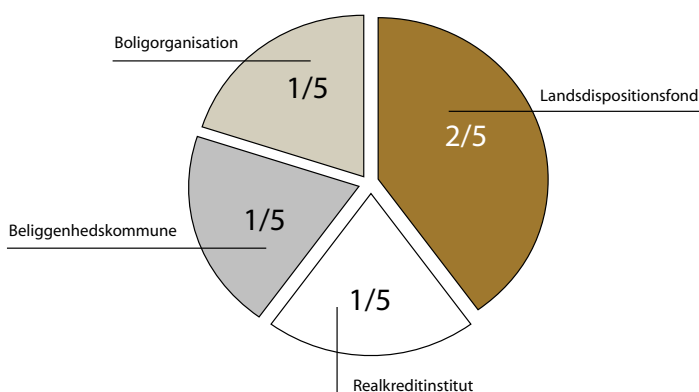
Udover 5-delingsordningen kan der forudsættes bidrag fra egen trækingsret og fælles puljemidler i landsdispositionsfondens. Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfondens m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer m.v.

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



Tabel 7.
Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel.



fraveget i noget tilfælde. Tilsvarende bestemmelser gælder over for de implicerede boligorganisationer, forudsat at der er disponibel egenkapital eller lignende til rådighed.

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

kommuner og boligorganisationer. Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2004 314 afdelinger med 47.035 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 er enkelte ønsker 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 Socialministeriet til godkendelse.

Udlejningsvanskeligheder regionalt i Jylland har fremmet overvejelser om delvise nedrivninger i situationer, hvor renovering er nødvendig. Det er blevet opgivet at videreføre et antal mindre ungdomsboligafdelinger etableret i 1980'erne ved ombygning af gamle ejendomme.

I enkelte driftsstøttesager, bl.a. afdelingerne langs Vollsrose allé i Odense, arbejdes der med forsøg med omdannelse af boligarealer til erhvervslejemål for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.

I flere af de største af ovennævnte sager har det udover kapitaltilførsel været nødvendigt at forudsætte løbende driftsstøtte fra de pågældende boligorganisationers dispositionsfonde. I det omfang denne driftsstøtte i en periode overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond efter nærmere fastsat beregning dækkes manko ved drifts-

lån fra landsdispositionsfonden. På grund af de tiltagende udlejningsvanskeligheder har fonden udsendt en orientering om driftsstøttereglerne.

Ansøgningsmængden 1989-2004 udgør i alt 681 afdelinger med 97.855 lejligheder, heraf 74 afdelinger med 11.650 lejligheder overført fra vente- og reservelisten m.v. i henhold til 2000-omprioriteringsloven. Det kan oplyses, at der ultimo 2004 er foretaget indstilling vedrørende i alt 391 afdelinger med i alt 63.012 lejligheder.

Ansøgninger for 115 afdelinger med 12.487 lejligheder er under behandling. Hertil kommer de overførte sager fra omprioriteringsloven. 69 afdelinger med 8.476 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 32 afdelinger med 2.230 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 2004 til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

Beboerrådgivere

Ved ansøgningsrunden i foråret 2003, blev der bevilget i alt 66 fuldtidsstillinger for perioden 2004 - 2008. Den sammenhængende periode på 5 år giver ro om området til gavn for indsatsen. Stillingerne er alle besat og i funktion, i enkelte tilfælde ved nyansættelse eller ved en videreførelse af den allerede ansatte beboerrådgiver. Hovedparten af de nuværende beboerrådgivere har således været ansat i stillingerne gennem flere år. Denne kontinuitet giver sig udslag i

en række særdeles kompetente og gennemtænkte indsatser landet over. I lyset af den senere tids debat om ghettoisering og regeringens initiativ på området, betyder dette, at den række af boligområder som har fået en beboerrådgiverbevilling, står ganske godt rustet til at tage udfordringerne op i et samarbejde, primært mellem den stedlige kommune og boligorganisationen.

Gennem det centrale samarbejde mellem Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening, kaldet Byudvalgssamarbejdet, er der skabt grundlag for at gennemføre en evaluering af beboerrådgiverfunktionerne, således at der kan ske en egentlig vurdering af effekten og en registrering af hvilke arbejdsmetoder der anvendes. Denne evalueringsopgave har været udbudt via et EU-udbud. På baggrund heraf er konsulentfirmaet Nellemann Konsulenterne A/S, blevet udvalgt som evaluator. Evalueringen gik i gang i juni måned 2004. Der vil løbende i de kommende år indtil udgangen af 2008, ske en formidling af resultater til såvel boligorganisationer som kommuner. Også beboerrådgiverne vil løbende blive orienteret om evalueringen og aktivt inddraget i processen.

Byudvalgssamarbejdet forestår som i de tidligere perioder driften af 5 regionale erfagrunder samt en landserfaggruppe. De regionale grupper er blevet vigtige fora for beboerrådgiverne hvor de kan mødes og udveksle erfaringer fra det daglige arbejde og i et vist omfang etablere tværgående samarbejdsrelationer. I landserfaggruppen sidder repræsentanter for de større boligorganisationer og de større kommuner. Gruppen samles som de regionale grupper 4 gange om året og debatterer, ofte med udgangspunkt i udefra kommende oplæg, faglige

forhold i det boligsociale arbejde, til gavn for det lokale arbejde. Der er netop gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt alle erfagrupperes medlemmer, som viser meget høj grad af tilfredshed og ønsker om fortsat tæt samarbejde i grupperne.

Driftssikring

Driftssikring er i 2004 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 2 mill. kr. Fondens andel androg ca. 0,5 mill. kr.

For 2005 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

1994-omprioriteringsloven

Folketinget vedtog i april 1994 en omprioriteringslov, som gav samspilramte boligafdelinger adgang til at få nedsat kapitaludgifter ved hjælp af låneomlægning, løbetidsforlængelse m.m. Nedsættelsen af afdelingernes nettokapitaludgifter kunne ske ved faktisk omprioritering - helt eller delvist - af indestående lån i disse afdelinger. Alternativt kunne foretages "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 Landsbyggefondens på baggrund af en helhedsplan for ændring af bebyggelsens situation. Tilsagn/tilladelse til omprioritering m.v. blev meddelt af ministeriet efter indstilling fra Landsbyggefondens. Låneomlægningen skulle holdes inden for en samlet ramme for kursværdien på 10 mia. kr. På baggrund af ansøgningsmassen udvalgte 213 boligafdelinger med 55.159 lejligheder til støtte. Der var oprindeligt forudsat en ramme for den årlige lettelse på 350 mill. kr. fordelt

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
Indbetalte bidrag	122	84	85	88	284	289	952
Rentetilskrivning	15	17	17	16	23	19	107
Andel af overskud m.m.	20	20	205	100	45	66	456
Udamortiserede lån	-	28	37	43	59	92	259
Tilbageført/overført	6	18	2	0	5	25	56
Samlet tilgang	163	167	346	247	416	491	1.830
Kapitaltilførsel m.v., netto	48	60	231	76	28	2	445
Beboerrådgivere, tilskud	10	10	10	18	11	12	71
Beboerrådgivere, tilbageført	+7	3	0	0	0	0	+4
Ydelsesstøtte renovering	-	-	-	-	206	218	424
Huslejesikring/ -bidrag, netto	91	95	125	154	172	256	893
Samlet afgang	142	168	366	248	417	488	1.829
Periodens primobeholdning (1.1.1999)							5 mill. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							1.318 mill. kr.
Andel af overskud 1999 - 2004							456 mill. kr.
Garantifondens likvidation m.m.							56 mill. kr.
							1.835 mill. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag							1.829 mill. kr.
Indestående ultimobeholdning (31.12.2004)							6 mill. kr.
Fra 1. januar 2000 tilgår der nye indbetalinger til landsdispositionsfondens.							

Table 8
Landsdispositions-
fondens bevægelser i
perioden 1999-2004.
(i mill. kr.)

med omprioriteringsgevinst 280 mill. kr., statslig andel af huslejesikring 20 mill. kr. og Landsbyggefondens andel af huslejesikring 50 mill. kr.

Omprioritering gav i alt en lettelse i forhold til boligafdelinger på 320 mill. kr./år.

Landsbyggefondens har endvidere besluttet at anvende yderligere ca. 125 mill. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter andrager ca. 195 mill. kr./år. Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 515 mill. kr./år. Der resterer fortsat arbejder i afdelingerne fra 1994-loven. I forbindelse med den

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

En mindre del af huslejesikringen tilbageholdes i forbindelse med de ikke afklarede renoveringsprojekter. Midler fra tilbagebetaling af ikke anvendt støtte er løbende bevilget til merforbrug i andre sager. Fra de støttede afdelinger indsendes revisorattesterede opgørelser vedrørende de ydelsesfri terminer ("reguleringskonti"). Fonden søger i den forbindelse at konstatere eventuelle væsentlige afvigelser i forhold til støttegrundlaget, inden opgørelserne sendes til ministeriet.

2000-omprioriteringsloven

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

Støtten gives i form af omprioritering - inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mill. kr. - af indestående lån med rentesikringstilskud til nye 30 årige rentetilpasningslån med løbende ydelsesstøtte. 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



*Haderslev Andelsboligforening – afd. Varbergparken.
Fotograf: Niels Rosenvold.*

restløbetiden på eksisterende lån er begrænset. I sådanne situationer er det ikke fornuftigt at udnytte den i forvejen stærkt begrænsede ramme til løbetidsforlængelse. Derfor er det accepteret af ministeriet, at fonden i sådanne tilfælde ikke gør brug af muligheden for løbetidsforlængelse, idet virkningerne i stedet søges opnået ved bevilling af driftslån over en kortere årrække. Der er bevilget årlige lån af den art på i alt godt 62 mill. kr.

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. Ca. 60 afdelinger er optaget på den såkaldte ombereg-

ningsliste. 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 godt 3 mia. kr. i anlægssummer vedrørende fysiske projekter, der overføres som overgangssager til den ny renoveringsstøtteordning.

Arbejdet med udarbejdelse af de endelige helhedsplaner i omberegningssagerne forventes afsluttet i 2005. Der er udsendt notat vedrørende omprioritering af realkreditlån uden løbende offentlig støtte. Landsbyggefonden har i 2003 besluttet, at støtte en evaluering af indsatserne



ASBO – afd. 4, Louisegade.
Fotograf: Landsbyggefonden.

efter 2003-omprioriteringsloven i udvalgte bebyggelser. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) forestår evalueringen, mens Socialforskningsinstituttet (SFI) gennemfører interviewundersøgelser.

Frikøb af hjemfaldsdeklarationer

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 hjemfalds afløsning.

Frikøbsaftaler skal finansieres af sektoren selv via aktivering af boligorganisationernes egenkapital og gennem lejeforhøjelse som følge af de optagne realkreditlån.

Udviklingen i egenkapitalen, herunder især de forventede indbetalinger til dispositionsfondene fra udamortiserede lån i de berørte boligorganisationer, 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.

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

*Tabel 9.
De årlige støttebeløb
for perioden 2002-2005
Anm.: Løbende priser*



Boligselskabet KSB, København – afd. Valby.
Fotograf: Landsbyggefonden

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

- Landsbyggefonden kan yde løbende ydelsesstøtte-lån 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-lån 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-lån til ekstra lejenedsættelse i afdelinger med så væsentlige økonomiske problemer som følge af frikøbet, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

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

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

Den københavnske aftale

Den københavnske aftale af 22. marts 2000 er realiseret. Efter revisornemgang og afklaring med Københavns Kommune om frikøbsbeløbene, er realkreditlån optaget. Ca. 1,7 mia. kr. blev ved udgangen af 2001 betalt til Københavns Kommune, som herefter aflyser tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. Landsbyggefonden har efter ansøgning meddelt tilsagn vedrørende ydelsesstøtte og driftsbidrag til 206 boligafdelinger. Der er endvidere meddelt tilsagn om særlige driftsbidrag til 24 afdelinger, mens 19 afdelinger er overført til særlige driftsstøtte i forbindelse med omprioriteringssager.

Staten yder i nødvendigt omfang Landsbyggefonden statslån til dækning af fondens nettoudlæg til ydelsesstøtte og driftsbidrag. Til finansiering af det særlige driftsbidrag er det herudover forudsat i aftalen, at der ydes statslån inden for en ramme på 60 mill. kr. Det forudsættes, at statslånet påbegyndes afviklet i takt med, at Landsbyggefonden tilbagebetales

fra de berørte boligorganisationer. Fra den 1. januar 2010 påbegynder 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 2004 udbetalt 40 mill. kr. i lån fra staten. Rente i 2004 er fastsat til 4,5 % p.a.

UDLEJNINGSTATISTIK

Knap 3 promille ledige lejligheder

Landsbyggefonden har efter aftale med Kommunernes Landsforening påtaget sig at foretage en opgørelse af antallet af ledige boliger i byggeri tilhørende almene boligorganisationer. Opgørelsen finder - siden efteråret 2004 - sted hver måned 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 kommunalbestyrelsens opgørelse af ledigheden.

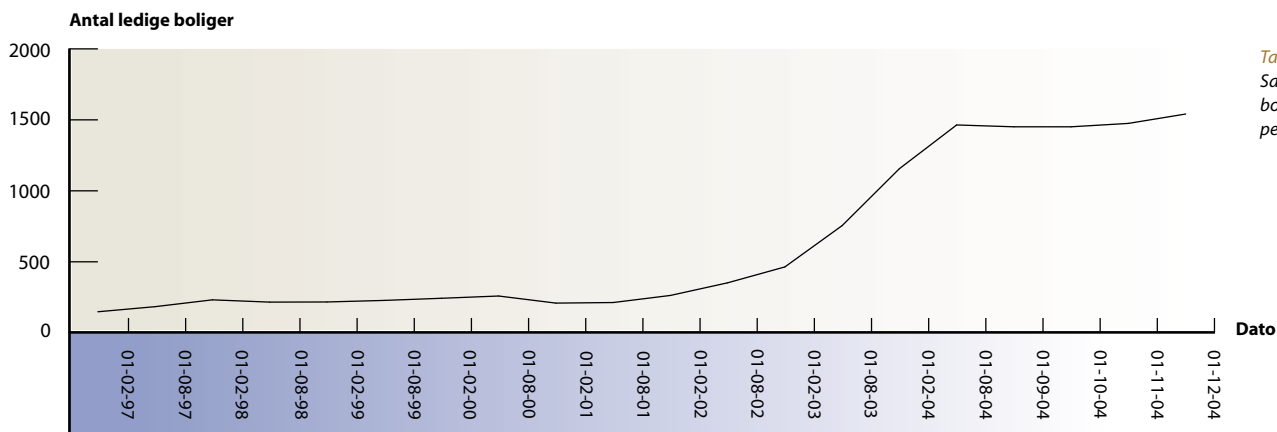
Besvarelserne fra den enkelte boligorganisation kan således give bidrag

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. december 2004 svarer til 2,9 promille af bestanden af almene boliger m.v. Ledigheden er i de seneste år rykket mod vest. Hovedstadsregionen har næsten ingen ledige lejemaal, mens der er kommet mere ledighed i det vestjyske.



Som ledige anses alene lejligheder, som påfører afdelingen økonomiske tab. Lejligheder, der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, og hvis leje dækkes af fraflytter som følge af opsigelsesbestemmelserne, anses således ikke for ledige. Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger tidligere støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositionsfondens.

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



Tabel 10
Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997 – 2004

REGNSKABSKONSULENTTJENESTEN

Regnskabs gennemgang

De almene boligorganisationer indberetter hvert år ca. 9000 regnskaber for afdelinger og selskaber til Landsbyggefonden.

Regnskaberne bliver gennemgået af regnskabskonsulenttjenesten. Formålet med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning. Fonden garanterer for afdelingernes henlagte midler og driftsmidler, som forvaltes af boligorganisationerne. Der har ikke været tab i forbindelse med garantiordningen siden 1995.

Regnskabs gennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal. Efter behov indhentes flere oplysninger og eventuelt udarbejdes en mere detaljeret regnskabs gennemgang. Dette er sket i en række tilfælde, og bortset fra nogle få tilfælde har det ikke givet anledning til at foretage yderligere.

Regnskabs indberetning

Fonden modtager boligorganisationernes regnskabs indberetning i elektronisk form. Regnskaberne gennemgås for system- og regnskabsmæssige fejl. Omfanget af denne gennemgang udvides løbende og medvirker til et øget kvalitetsniveau i regnskabs indberetningen.

Samarbejdet med boligorganisationerne om indberetningsopgaven, som tidligere har været noget problematisk forløber efterhånden gnidningsfrit. Det skyldes formodentlig boligorganisationernes stigende erfaring med indberetningsopgaven og at behandlingstiden i forbindelse med indlæsning af indberetningen i fonden er blevet reduceret. Landsbyggefonden har henledt den faglige opmærksomhed på budgetlægning, regnskabs aflæggelse m.v. vedrørende et stort antal afdelinger med betydelige overskud. Reglerne fastlægger

bl.a., at afdelinger uden underskud m.v. og med passende henlæggelser skal overføre overskud til boligorganisationens dispositionsfond.

Fonden har i år igangsat et udviklingsprojekt om indberetning af regnskaberne via Internettet. Det skal føre til en mere smidig arbejdsgang for alle involverede parter ved regnskabs indberetningen: boligorganisationer, revisorer og fonden. En anden væsentlig målsætning er at give boligorganisationerne besked og vejledning om fejl og mangler umiddelbart i forbindelse med indberetningen. Det skal dermed sikres, at regnskaberne er rettede for fejl og mangler allerede inden indberetningen til fonden.

Vejledning og undervisning

Der er også i år blevet ydet forskellige former for vejledning i stort omfang. Formålet med vejledningen er at bistå boligorganisationerne med at opnå et



SHI-Kollegiet i Slagelse.
Fotograf: Nils Juel Berg.

mere ensartet regnskabsmateriale og afklare spørgsmål om regelgrundlaget i forbindelse med regnskabsmæssige forhold i boligorganisationerne. Vejledningen er givet skriftligt ved nøgletals- og regnskabs gennemgange endvidere er der ydet vejledning i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser. Medarbejdere fra regnskabskonsulenttjenesten har undervist og givet foredrag blandt andet på workshops om låne- og regnskabsindberetning.

Omdannelse

Regnskabskonsulenttjenesten giver – i forbindelse med omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer en driftsøkonomisk vurdering af den selvejende institution. Vurderingen indgår i kommunens behandling af sagen. Ved udgangen af 2004 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 147 selvejende institutioner 121 er blevet 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 2004 anmeldt fælles anbringelse fra 80 boligorganisationer fordelt på 7 administrationsfællesskaber. Boligforeningen Solgården, Århus, har tilbagebetalt udlæg fra garantiordningen 2.300 t.kr. og renter 700 t.kr.

Temaundersøgelser

I 2002 igangsattes temaundersøgelse om administrationsforhold. 1. del af undersøgelsen afsluttedes med en rapport i juni 2004. Det fremgår af rapporten, at der er en del forhold som vanskeliggør sammenligning af administrationsydelsen mellem boligorganisationerne. Det er derfor besluttet, at temaundersøgelsen om



*Det Almene Boligselskab Nexø – afd. Bryggergården.
Fotograf: Poul-Erik Rath Holm.*

administrationsforhold fortsætter i en 2. del. Administrationsforholdene analyseres her ved hjælp af benchmarking undersøgelser. I den forbindelse er der lagt væk på udvikling af metode og værktøjer ved brug af benchmarking. Der har været holdt EU-udbud på udførelse af opgaven og projektet igangsættes i starten af 2005.

Forvaltningsrevision

Det har tidligere været overvejet at

emnet for den tredje temaundersøgelse skulle være en status for indførelse af forvaltningsrevision. Men på grund af behovet for at uddybe den første administrations-temaundersøgelse gennemføres statusundersøgelsen for indførelse af forvaltningsrevision af regnskabskonsulenttjenestens medarbejdere. De indledende drøftelser er i gang og undersøgelsen forventes gennemført i 2005.

ADMINISTRATION M.V.

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 2004 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2004 var præget af faldende renter og stigende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 73 mill. kroner incl. netto kursavance m.v. Revisionen foretager særskilt rapportering af afkastresultater m.v., inden bestyrelsen beslutter kommende års porteføljeplejeaftaler.

Stamdata

Landsbyggefonden har i 2004 omlagt og udbygget stamdata-registreringerne bl.a. med luftfotos af de registrerede bebyggelser. Der er gennemført en opdatering af CVR-virksomhedsidentifikationsnumrene. Fondens stamdata-base søges ved nedennævnte projekt udvidet med oplysninger om de almene boligers tilgængelighed.

Hjemmeside

Der er bevilget midler til successiv om-lægning af faciliteterne på Landsbyggefondens hjemmeside, www.lbf.dk og 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 og forskning

Landsbyggefonden har særlig lov-hjemmel til at yde tilskud vedrørende forskning og erfaringsformidling. Støtte er bevilget til registrering af almene boligers tilgængelighed, evaluering

af forebyggende indsats-byudvalget, udvikling af målinger social kapital, projekt om god ledelsesskik i almene boligorganisationer samt undersøgelse af den sociale og etniske segregation i den almene sektor og dens udvikling.



Store sal i Landsbyggefonden.
Fotograf: Landsbyggefonden.

BILAG

Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer	30
Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer	32
Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer	33
Byggeri af ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner kommuner og amtskommuner	34
Samlet byggeri – almene boligorganisationer	36
Landsbyggefondens sekretariat	38
Lovgivning m.v.	39
Ordforklaringer	40
Hovedtal fra fondens regnskaber	43

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. Fra 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m2 boligareal.

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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Familieboliger	2.323	2.075	1.660	5.503	2.732	2.217
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 174	²⁾ 145	³⁾ 168	⁴⁾ 516	⁵⁾ 86	⁶⁾ 224
	2.497	2.220	1.828	6.019	2.818	2.441

Tabel 11
Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1999-2004

- ¹⁾ § 144 på 12 familieboliger og § 146 på 162 familieboliger (heraf 34 medejerboliger)
²⁾ § 144 på 34 familieboliger (heraf 7 medejerboliger) og § 146 på 111 familieboliger
³⁾ § 146 på 168 familieboliger (heraf 18 medejerboliger)
⁴⁾ § 144 på 516 familieboliger (heraf 147 medejerboliger)
⁵⁾ § 144 på 86 familieboliger
⁶⁾ § 144 på 224 familieboliger

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal familieboliger	¹⁾ 2.497	²⁾ 2.220	³⁾ 1.828	⁴⁾ 6.019	⁵⁾ 2.818	⁶⁾ 2.441
Antal lånesager "rene"	115	117	95	266	131	95
integrerede	18	13	11	24	10	8
i alt	133	130	106	290	141	103
Gmns. antal famb. pr. sag	19	17	17	21	20	24

Tabel 12
Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

- 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. 11 tilsagn på i alt 20 familieboliger
⁵⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 8 familieboliger
⁶⁾ Incl. 7 tilsagn på i alt 21 familieboliger

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal familieboliger	2.497	2.220	1.828	6.019	2.818	2.441
Hovedstadsområdet	15	11	14	19	25	34
Øvrige land	85	89	86	81	75	66
Etagebyggeri	46	36	42	¹⁾ 46	²⁾ 57	³⁾ 62
Tæt-lavt byggeri	54	64	58	54	43	38

Tabel 13
Geografisk/type
fordeling (i procent)

¹⁾ Excl. 635 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 342 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³⁾ Excl. 247 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal familieboliger	2.497	2.220	1.828	6.019	2.818	2.441
Anskaffelsessum i mill. kr.	2.323	2.192	1.944	6.932	3.415	3.260
Lån (grundkapital) fra LBF i mill. kr.	325	307	215	485	239	228
%	14	14	¹⁾ 14/7	7	7	7
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	930	988	1.064	1.152	1.212	1.336
Index	100	106	114	124	130	144

Tabel 14
Anskaffelsessum/lån

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

BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER, ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Billigere 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

kollegielignende bebyggelser. Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger. Pr. 1. januar 2004 er der indført maxi-

mumsbeløb pr. m2 boligareal. Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind. Beløb er anført i løbende priser.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal ungdomsboliger	¹⁾ 861	²⁾ 881	³⁾ 365	⁴⁾ 1.098	⁵⁾ 606	⁶⁾ 762
Antal lånesager "rene"	16	13	8	22	14	12
integrerede	10	4	8	12	4	3
i alt	26	17	16	34	18	15
Gmns. antal ungdomsb. pr. sag	33	52	23	32	34	51

Tabel 15
Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag

- 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. 2 tilsagn på 217 ungdomsboliger (Roskilde og Århus)
⁵⁾ Incl. 2 forsøgsbyggerier § 144 på 80 ungdomsboliger
⁶⁾ Incl. 1 tilsagn på 288 ungdomsboliger i København og 1 tilsagn på 113 ungdomsboliger i Århus overført fra år 2002

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal ungdomsboliger	861	881	365	1.098	606	762
Hovedstadsområdet	10	51	2	30	19	53
Øvrige land	90	49	98	70	81	47

Tabel 16
Geografisk fordeling (i procent)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal ungdomsboliger	861	881	365	1.098	606	762
Anskaffelsessum i mill. kr.	431	491	215	696	376	452
Lån (grundkapital) fra LBF i mill. kr.	60	69	20	49	26	32
%	14	14	¹⁾ 14/7	7	7	7
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	501	557	588	634	620	593
Index	100	111	117	127	124	118

Tabel 17
Anskaffelsessum/lån

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

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER, ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Stor 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. Pr. 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m2 boligareal.

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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal ældreboliger	¹⁾ 1.655	²⁾ 1.616	1.581	³⁾ 3.300	⁴⁾ 1.528	⁵⁾ 827
Antal lånesager						
"rene"	82	57	64	134	66	49
integreerede	9	11	7	14	6	5
i alt	91	68	71	148	72	54
Gmns. antal ældreb. pr. sag	18	24	22	22	21	15

Tabel 18
Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag

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

5) Incl. 1 tilsagn på 1 ældrebolig

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal ældreboliger	1.655	1.616	1.581	3.300	1.528	827
Hovedstadsområdet	34	28	14	24	21	34
Øvrige land	66	72	86	76	79	66
Etagebyggeri	45	44	45	¹⁾ 35	²⁾ 54	³⁾ 41
Tæt-lavt byggeri	55	56	55	65	46	59

Tabel 19
Geografisk/type fordeling (i procent)

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

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

3) Excl. 8 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal ældreboliger	1.655	1.616	1.581	3.300	1.528	827
Anskaffelsessum i mill. kr.	1.474	1.544	1.578	3.531	1.677	962
Lån (grundkapital) fra LBF i mill. kr.	206	216	173	247	117	67
%	14	14	¹⁾ 14/7	7	7	7
Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	891	955	998	1.070	1.097	1.163
Index	100	107	112	120	123	131

Tabel 20
Anskaffelsessum/lån

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

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER, SELVEJENDE ALMENE ÆLDREBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER

Fald i ældreboligbyggeri

Tilsvarende hvor bygherren er en almen boligorganisation, er antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i

2004, faldet i forhold til tilsagn i 2003 – dog kun i begrænset omfang. Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af driftsherrer.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Selvej. Institution	127	76	407	710	503	333
Kommune	1.275	1.031	1.945	2.773	2.636	1.968
Amtskommune	15	17	0	26	17	311
I alt	1.417	1.124	2.352	3.509	3.156	2.612

Tabel 21

Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 1999-2004

Bygherretype	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
	2004	333	14	24
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
	2004	1.968	80	25
Amtskommune	1999	15	2	8
	2000	17	2	9
	2001	0	-	-
	2002	26	3	9
	2003	17	1	17
	2004	311	17	18

Tabel 22

Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 1999-2004

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende Institution	1999	127	14	86
	2000	76	0	100
	2001	407	32	68
	2002	710	9	91
	2003	503	33	67
	2004	333	6	94
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
	2004	1.968	11	89
Amtskommune	1999	15	0	100
	2000	17	0	100
	2001	0	-	-
	2002	26	0	100
	2003	17	0	100
	2004	311	13	87

Tabel 23
Geografisk fordeling i
1999-2004 (i procent)

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

ALMENE BOLIGORGANISATIONER

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999-2004
Københavns Kommune							
Familieboliger	12	0	24	156	208	505	905
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	300	300
Ældreboliger	167	124	32	0	17	54	394
Ialt	179	124	56	156	225	859	1599
Frederiksberg Kommune							
Familieboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	0	0	0	68	0	0	68
Ialt	0	0	0	68	0	0	68
Københavns Amt							
Familieboliger	113	122	60	255	285	59	894
Ungdomsboliger	21	200	0	48	84	54	407
Ældreboliger	247	68	64	194	93	149	815
Ialt	381	390	124	497	462	262	2116
Frederiksborg Amt							
Familieboliger	178	65	87	242	149	261	982
Ungdomsboliger	64	0	8	87	8	0	167
Ældreboliger	110	224	108	442	162	74	1120
Ialt	352	289	203	771	319	335	2269
Roskilde Amt							
Familieboliger	78	67	77	507	75	14	818
Ungdomsboliger	1	252	0	189	24	52	518
Ældreboliger	31	30	14	92	48	6	221
Ialt	110	349	91	788	147	72	1557
Vestsjællands Amt							
Familieboliger	216	82	52	670	161	141	1322
Ungdomsboliger	0	0	0	0	30	0	30
Ældreboliger	209	35	111	305	281	106	1047
Ialt	425	117	163	975	472	247	2399
Storstrøms Amt							
Familieboliger	12	63	164	351	192	287	1069
Ungdomsboliger	50	2	2	0	53	33	140
Ældreboliger	127	96	26	201	62	75	587
Ialt	189	161	192	552	307	395	1796
Bornholms Regionskommune							
Familieboliger	0	11	32	66	0	0	109
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ialt	0	11	32	66	0	0	109

Tabel 24.

Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 1999-2004.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999-2004
Fyns Amt							
Familieboliger	133	117	184	445	241	96	1216
Ungdomsboliger	136	70	95	78	79	48	506
Ældreboliger	217	109	229	380	189	67	1191
Ialt	486	296	508	903	509	211	2913
Sønderjyllands Amt							
Familieboliger	283	204	172	781	122	140	1702
Ungdomsboliger	0	0	0	53	0	0	53
Ældreboliger	30	63	28	165	14	63	363
Ialt	313	267	200	999	136	203	2118
Ribe Amt							
Familieboliger	79	66	45	226	92	57	565
Ungdomsboliger	0	0	0	5	0	0	5
Ældreboliger	61	42	37	38	60	41	279
Ialt	140	108	82	269	152	98	849
Vejle Amt							
Familieboliger	220	206	166	373	111	365	1441
Ungdomsboliger	94	54	46	72	77	72	415
Ældreboliger	81	186	126	469	89	38	989
Ialt	395	446	338	914	277	475	2845
Ringkøbing Amt							
Familieboliger	340	143	128	353	145	113	1222
Ungdomsboliger	54	55	24	140	48	0	321
Ældreboliger	14	53	75	97	198	26	463
Ialt	408	251	227	590	391	139	2006
Århus Amt							
Familieboliger	487	569	227	937	553	189	2962
Ungdomsboliger	257	181	39	186	203	123	989
Ældreboliger	108	207	64	211	162	89	841
Ialt	852	957	330	1334	918	401	4792
Viborg Amt							
Familieboliger	192	139	134	240	173	97	975
Ungdomsboliger	19	14	6	19	0	0	58
Ældreboliger	93	164	100	62	0	31	450
Ialt	304	317	240	321	173	128	1483
Nordjyllands Amt							
Familieboliger	154	366	276	417	311	117	1641
Ungdomsboliger	165	53	145	221	0	80	664
Ældreboliger	160	215	567	576	153	8	1679
Ialt	479	634	988	1214	464	205	3984

Tabel 24.

Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 1999-2004.

LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT

Organisation

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger. Den administrative afdeling er bemandet med afdelingsleder, regnskabskonsulent og syv sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositions-fonden, trækingsretssager, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskade-renovering m.v., kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflæggelse samt personaleadministration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemandet med fondens sekretariatschef som afdelingsleder, tre regnskabskonsulenter og en sekretariatsmedarbejder samt et byggeteknisk team med funktionschef, konsulent og en teknisk assistent. Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende renovering m.v., særlig driftsstøtte, beboerrådgiverordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion. På grund af udvidelsen af renoveringsstøtteordningen og den fortsatte tilgang af driftsstøttesager er afdelingens bemanding udvidet.

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

Sekretariatet har - i henhold til samarbejdsaftaler - mulighed for at trække på faglig viden inden for jura og økonomi m.v. Fonden er et forvaltningsorgan, som ikke driver indtægtsdækket virksomhed. Fonden ejer ved udgangen af året i henhold til samejeoverenskomst 35 % af "Boligselskabernes Hus," Køben-



havn, hvor sekretariatet er placeret. 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 ansat fire medarbejdere i den fælles IT-funktion for Boligselskabernes Hus. IT-funktionen ledes af IT-chef og to medarbejdere ansat i Byggeskadefonden, mens en IT-medarbejder er ansat i Landsbyggefonden.

den. Programudvikling for Landsbyggefonden sker ved eksterne samarbejdspartnere. Der er endvidere indgået samarbejdsaftale mellem Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden om direktionsbistand samt udlån af medarbejdere m.v. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

Det støttede boligområde er overført fra Økonomi- og erhvervsministeren til Socialministeren.

Ved lov nr. 485 af 9. juni 2004 blev etableret en 3-årig forsøgsordning 2005-2007 med salg af almene familieboliger. Socialministeren godkender forsøg efter ansøgning

LOVGIVNINGEN M.V.

fra enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen. Den enkelte boligafdeling træffer efterfølgende den endelige beslutning om, hvorvidt lejerne i afdelingen også skal kunne udnytte denne mulighed. Der åbnes desuden op for, at kommuner, boligorganisationer og afdelinger i samarbejde kan beslutte at give adgang til, at ledige boliger bl.a. i problemramte afdelinger kan udbydes til salg blandt alle interesserede.

Prisen for de enkelte almene boliger er markedsprisen som ejerbolig og lejerne får mulighed for at optage et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af købesummen i Landsbyggefonden. Lånet forfalder, når den tidligere lejer fraflytter eller sælger boligen. Lånemuligheden gælder ikke ved salg af ledige boliger. Nettoprovenuet ved salget overføres til en provenufond under Landbyggefonden. Hovedparten af provenuet er forudsat anvendt til finansiering af nye almene familieboliger. Således refunderes 40 pct. af statens og kommunernes udgifter til støtte til nye almene familieboliger, som etableres i kommuner, hvori der er solgt boliger efter ordningen. Refusionen sker inden for en ramme for den enkelte kommune, svarende til hovedparten af nettoprovenuet af solgte almene boliger i den enkelte kommune.

Ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 blev der skabt mulighed for, at nye tagboliger eller nybyggede etager i eksisterende almene ejendomme kan få status som ejerlejligheder. Der er endvidere skabt mulighed for, at der kan etableres nye almene boliger enten i tagetagen eller gennem påbygning af en eller flere etager i private udlejningsejendomme.

Ved lov nr. 489 af 9. juni 2004 har ministeren fået mulighed for at yde støtte til etablering af kommu-

nale ældreboliger som midlertidige aflastningsboliger, til svage ældre, herunder demente. Støtten omfatter den kommunale grundkapital, statslig ydelsesstøtte samt det statslige tilskud til eventuelle servicearealer.

Ved lov nr. 1446 af 20. december 2004 har socialministeren fået mulighed for som forsøg at udbyde rammeaftaler til opførelse af alment nybyggeri på vegne af almene boligorganisationer, som ønsker at deltage. På baggrund af de indkomne tilbud indgår socialministeren rammeaftaler med et antal leverandører af boligbyggeri. En leverandør af boligbyggeri kan være enten en privat virksomhed eller et konsortium af private virksomheder.

Der er gennemført følgende administrative ændringer

Bekendtgørelse nr. 169 af 15. marts 2004 om kvalitetssikring af byggearbejder.

Bekendtgørelse nr. 187 af 22. marts 2004 om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 515 af 11. juni 2004 om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Bekendtgørelse nr. 1307 af 14. december 2004 om forsøg med salg af almene boliger. Bekendtgørelsen indeholder de nærmere regler for proceduren i forbindelse med beslutning om salg og godkendelse heraf m.v.

Bekendtgørelse nr. 1333 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. omfattende almene afdelinger.

Vejledning nr. 132 af 21. december 2004 om forsøg med salg af almene boliger.

Landsbyggefondens regulativer og regler

Landsbyggefondens bestyrelse har den 14. december 2004 vedtaget Regulativ om provenufonden. Regulativet trådte i kraft den 1. januar 2005.

Fondens regulativ er kun en lille del af det komplicerede regelsæt, der skal anvendes i forbindelse med et salg. I regulativet er nærmere regler om bl.a. indberetning af salg, om de konti, der oprettes for hver enkelt boligorganisation, om kommunale rammer for støtte til nye familieboliger, om lån til de købende lejere og om dækning af boligorganisationernes udgifter.

Efter regulativet skal indberetning om salg ske 3 gange under salgsproceduren. Landsbyggefonden skal involveres 2. gang når tilmeldingsperioden er udløbet – dvs. når lejerne enkeltvis har meldt deres ønske om at købe. På dette tidspunkt skal fonden afgøre, om der skal udarbejdes tilstandsrapport og tilvejebringes oplysning om ejerskifteforsikring. Provenufonden dækker udgifterne hertil og til eventuel erstatning for skjulte fejl og mangler ved det solgte, forudsat boligorganisationen handler i overensstemmelse med fondens afgørelse.

ORDFORKLARINGER

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 staten og Landsbyggefonden. En beboerrådgiver er ikke en socialrådgiver med individuel vejledning af beboere. Beboerrådgiveren er derimod en igangsætter af aktiviteter m.m. til fremme af det sociale liv i en boligafdeling.

Berigtigelsestidspunkt. Tidspunkt hvor revisorattesteret byggeregnskab el. lign. gennemgås og den endelige anskaffelse sum godkendes af tilsagnsmyndigheden.

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

Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse. 2 fonde oprettet ved lov som led i ansvars- og kvalitetssikringsreformen i 1986. Fondene opkræver bidrag fra henholdsvis det støttede nybyggeri og den støttede byfornyelse. Fondene gennemfører eftersyn af de pågældende byggerier og yder

fornøden skadeserstatning i 20 år efter byggeriets afleveringstidspunkt, jf. regler fastsat i medfør af lov.

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

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

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

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

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

Fondens regaranti. Den fælles moderniseringsfond regaranterer halvdelen af kommunernes garanti-stillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af byggeskadeudbedring m.v. Ved eventuelt tab på disse realkreditlån, udreder beliggenhedskommunen i første række det garanterede beløb over for realkreditinstitutterne. Landsbyggefonden dækker herefter halvdelen af kommunens tab i henhold til almenboliglovens regler.

Fondsbeholdning. Beholdning af f.eks. obligationer.

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

Fællespuljemidler. Tilskudsordning i regi af landsdispositionsfonden til forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte boligafdelinger. Etableret ved 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. Størelsen af grundkapitalens andel af nybyggerifinansieringen anvendes af lovgivningsmagten bl.a. til at påvirke omfanget af alment nybyggeri. Et grundkapitallån er rentefrit. Der er principielt afdragsfrihed i 50 år,

hvis ikke huslejudviklingen tillader afdrag før.

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

Hjemfaldsafløsning. Ordning, hvor efter 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.

Provenufonden. Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Er oprettet i forbindelse med den 3-årige forsøgsperiode med salg af almene boliger. Fonden varetager alle indtægter og udgifter i tilknytning til det enkelte salg.

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

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

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

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

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

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

Særlig driftsstøtte. Kapitaltilførsel m.v. til problemramte boligafdelinger (boligbebyggelser). En boligafdeling kan støttes, hvis der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Støtten kan ydes til finansiering af nødvendige udbednings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede underskud. Efter særlig hjemmel ydes der tilskud til beboerråd giverordninger.

Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder. Renoveringsarbejder vedrørende klimaskærmen og andre større bygningsdele.

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

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

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

HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

RESULTATOPGØRELSE, UDDRAG					
	2004	2003	2002	2001	2000
	- 1.000 kr. -				
Indtægter					
Forskelsleje m.m.	13.259	13.262	13.324	13.219	13.423
Finansiell nettorente (incl. kurs- tab og realiseret kursgevinst m.v.)	72.971	51.889	106.074	6.305	37.118
Udgifter					
Administration m.v.	18.441	16.564	15.839	14.610	14.584
Ombygning af ejendom	231	164	155	1.045	4.302
Tilskud til forskning m.v.	3.941	1.758	321	1.410	2.288
Driftssikring, garantiordning m.v.	537	575	620	3.237	726
Årets resultat	66.080	46.090	102.463	56.222	28.841

Note:

Reservefonden afdækker kursrisikoen på obligationsbeholdningen, eventuelle tab på garantiordningen for afdelingsmidler modtaget i forvaltning af almene boligorganisationer (garanti omfatter skønsmæssigt i alt min. 15 mia. kr.) samt behov for særlig driftsstøtte. I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2004 på max. 6.380 mill. kr. som følge af renoveringsudgiften oprindeligt på ca. 13,7 mia. kr.

BALANCE PR. 31. DECEMBER, UDDRAG					
	2004	2003	2002	2001	2000
	- 1.000 kr. -				
Aktiver:					
<i>Anlægsaktiver:</i>					
Udlån, nybyggeri	17.207.832	16.879.877	16.262.756	15.763.829	15.123.056
Udlån, driftsstøtte m.v.	1.586.523	1.452.647	1.295.633	1.190.256	1.161.795
<i>Omsætningsaktiver:</i>					
Bankbeholdning m.v.	274.725	360.263	445.188	330.232	513.245
Obligationsbeholdning	2.111.732	2.136.641	1.986.985	2.030.904	1.808.981
Passiver:					
<i>Egenkapital:</i>					
Disponibel reservefond (note)	263.797	288.318	249.087	225.639	372.071
Fælles moderniseringsfond (note)	-	-	5.676	5.893	512.828
Landsdispositionsfond (note)	5.961	3.559	5.060	6.336	24.683
<i>Langfristet gæld:</i>					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.533	7.265.533
- Kommunalån	8.816.138	8.479.780	7.851.447	7.349.327	6.743.911
- Pligtmæssige bidrag	1.157.521	1.160.349	1.163.226	1.165.448	1.167.487
Finansiering af driftsstøtte	1.231.055	1.091.369	940.166	834.788	806.328
<i>Kortfristet gæld:</i>					
Disponeret driftsstøtte	816.552	937.456	1.017.285	1.054.288	384.938

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2004-tilsagn udgør 5,7 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.

TABELOVERSIGT

	Side
Nybyggeri	
Tabel 1. Støttet nybyggeri 1999-2004, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 1999-2004, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	5
Pligtmæssige bidrag	
Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1999-2004	6
Nye indbetalinger til landsdispositions-fonden	
Tabel 3. Prognose for de nye indbetalinger 2001-2020	7
Forbedrings- og opretningsarbejder	
Tabel 4. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 1999-2004	9
Tabel 5. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse i årene 1999-2004	10
Renoveringsstøtteordning	
Tabel 6. Tilsagn 2003, skema A	15
Landsdispositions-fonden	
Tabel 7. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	17
Tabel 8. Bevægelser i perioden 1999-2004	19
2000-omprioritering	
Tabel 9. Årlige støttebeløb 2002-2005	21
Udlejningsstatistik	
Tabel 10. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997-2004	23
Familieboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 11. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1999-2004	30
Tabel 12. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	30
Tabel 13. Geografisk/type fordeling (i procent)	31
Tabel 14. Anskaffelsessum/lån	31
Ungdomsboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 15. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1999-2004	32
Tabel 16. Geografisk fordeling (i procent)	32
Tabel 17. Anskaffelsessum/lån	32
Ældreboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 18. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1999-2004	33
Tabel 19. Geografisk/type fordeling (i procent)	33
Tabel 20. Anskaffelsessum/lån	33
Ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	
Tabel 21. Antal ældreboliger 1999-2004	34
Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 1999-2004	34
Tabel 23. Geografisk fordeling (i procent) 1999-2004	35
Tabel 24. Fordeling af byggeri på amter og tilsagnsår 1999-2004	36

BERETNING 2004

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

Tryk
Schultz

Grafisk Design
Roll Design Group

**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
Marianne E. Pedersen
Lene Brandt Witt

Administrativ afdeling

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

Fælles IT-funktion, Boligselskabernes Hus

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Kurt Baumgarten
Thomas Dyregaard

