



BERETNING 2005



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 & Touche, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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

Indhold

	Side
Virksomheden 2005	3
Nybyggeri	5
Pligtmæssige bidrag	6
Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden	7
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	10
Forsøgssalgsloven	12
Renoveringsstøtteordning	13
Særlig driftsstøtte	19
Udlejningsstatistik	27
Regnskabskonsulenttjenesten	28
Bilagsoversigt	31
Tabeloversigt	48



Virksomheden

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 2006.

Folketinget har i 2005 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2005-2006. Landsdispositions-fonden skal refundere 50 % af statens udgifter til ydelsesstøtte. Fonden refunderer herudover 100 % den del af ydelsesstøtten, der overstiger 1,3 mia. kr. i hvert af årene 2005 og 2006. Staten betaler først sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning, fonden betaler sin andel i den sidste ende. Landsdispositions-fonden fremskaffer midlerne fra de nye indbetalinger, eventuelt i en overgangsperiode ved lån med statsgaranti.

Regnskabskonsulenttjenesten

2. del af temaundersøgelsen om administrationsforhold m.v. med fokus på mulighederne for etablering af benchmarking m.v. er 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, og omlægning forventes igangsat 2006. 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.

De selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner er fra regnskabsåret 2006 blevet omfattet af indberetningskravet.

Landsbyggefonden 2005

Indbetalinger

Pligtmæssige bidrag
725 mill. kr.

Nye indbetalinger
(udamort. ydelser)
133 mill. kr.

Forskelsleje,
renter m.v.
94 mill. kr.

Udbetalinger

Trækningsrets-
tilskud
285 mill. kr.

Ydelsesstøtte,
renovering
231 mill. kr.

Kapitaltilførsel,
huslejesikring/
bidrag m.m.
442 mill. kr.

Refusion stat
ydelsesstøtte
nybyggeri
0 mill. kr.



BSB Assens, afd. 5. Foto: Landsbyggefonden

Særlig driftsstøtte

Fra 1. januar 2003 trådte lovændring om ny renoveringsstøtteordning i kraft. Renoveringsbehovene i forskellige år-gange 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 2005 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 8,5 mia. kr., og i årene 2006-2008 er der ca. 5,5 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens § 91. Der er fortsat en stor andel ansøgninger indgivet under den tidligere byggeskadeudbedringsordning 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 investe-

ringer som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud at kan finansiere. Forbedringsarbejder i boligerne, nye køkkener uden lejlighedsombygning, fornyelse af VVS-anlæg efter sædvanlig levetid samt andre tilsvarende vedligeholdelses-/henlæggelsesarbejder 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 anskaffelsestommen, 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 ca. 20 demonstrationsprojekter, som bl.a. skal danne grundlag for fondens praksis på området. Med støtte fra Fonden Realdania er der etableret to læringsnetværk, som skal

udvikle grundlaget for denne nye indsats. Fonden har iværksat et formidlingsprojekt vedrørende ideerne i demonstrationsprojekterne.

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, og fra 1. juli 2005 blev selvejende almene ungdomsboliginstitutioner også en del af fondens forvaltningsområde (der er dog ikke medtaget tilsagn i 2005). Fonden ekspederer ikke grundkapitallån til denne gruppe af bygherrer.

Omfanget af årets tilsagn til familieboliger er det laveste i perioden 2000-2005. 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.

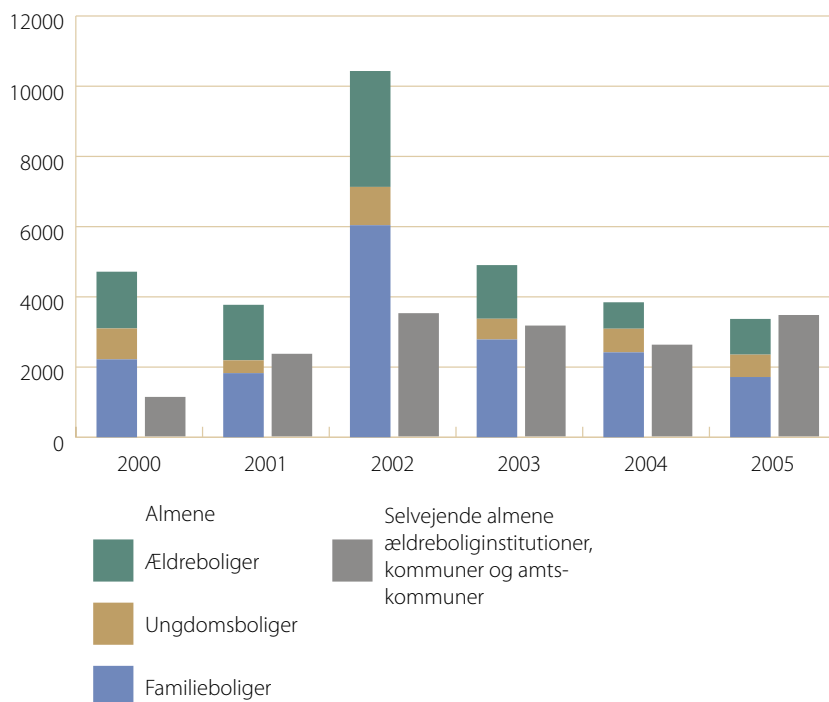
Fra 1. juli 2000 har det ikke længere været tilladt at opføre nybyggeri på ejendom med tilbagekøbsklausul.

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 grundkapitallån, som normalt er afdragsfrie i 50 år. Bl.a. under indtryk af svækkelsen i almene boligers konkurrenceevne har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjer til dækning af afvikling før tid.

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

Tabel 1. Støttet nybyggeri, almene boligorganisationer 2000-2005 samt selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner 2000-2005



Almene boligorganisationer:

Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2000-2005.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	00-05
Familieboliger	2220	1828	6041	2786	2420	1717	17012
Ungdomsboliger	881	365	1091	591	673	638	4239
Ældreboliger	1616	1581	3301	1528	753	1017	9796
I alt	4717	3774	10433	4905	3846	3372	31047

Selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner:

Antal almene ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	00-05
Ældreboliger	1124	2352	3509	3156	2612	3457	16210

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 mio. kr.

Arealbidrag

I henhold til § 80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 47,30 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 21,15 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. 657 mio. kr.

De samlede pligtmæssige bidrag i 2005 har andraget ca. 725 mio. kr., hvoraf ca. 435 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækningsret, og restbeløbet på ca. 290 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

De stigende udgifter for fonden til dækning af ydelsesstøtte i forbindelse med reovering 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 i flere omgange udsat denne ophævelse. Ved brev af

*Andelsboligforeningen Himmerland, Aalborg, afd. Charlottenhøj.
Foto: Landsbyggefonden*

21. december 2005 har ministeriet dog godkendt ophævelsen.

For 2006 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen af »byggeomkostningsindeks for boliger i alt« at andrage ca. 739 mio. kr., hvoraf ca. 443 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækningsret, og ca. 296 mio. 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 reoveringer/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 i mio kr. for perioden 2000-2005:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	602	613	633	642	654	657	3.801
I alt	670	681	701	710	722	725	4.209

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 (landsdispositionsfonden).

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 eller en amtskommune samt for almene ældreboliger og ungdomsboliger ejet af 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 landsdispositionsfonden fra almene boligafdelinger, almene selvejende institutioner samt kommunale og amtskommunale ældreboliger.

Regulativet omhandler kun de bebyggelser og deres lån vedrørende den oprindelige finansiering, hvor halvdel 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, tredelingen 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

Tabel 3. Faktiske indbetalinger til landsdispositionsfonden 2000-2005 i mio. kr. og prognose for indbetalinger til landsdispositionsfonden 2006-2020

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
28	37	43	58	92	133	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	

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

den forventer i 2006 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 fem år forventer udamortisering af lån vedrørende den oprindelige finansiering.



Boligforeningen Vesterbo, Århus, afd. Nydamsparken. Foto: Landsbyggefonden



*Boligselskabet af 1939, Holbæk,
afd. 12, Kapellanvej.
Foto: Landsbyggefonden*

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

De modtagne indberetninger anvendes, efter en stikprøvevis gennemgang, som grundlag for opkrævning af de nye indbetalinger. Ligeledes anvendes indberetningerne til de fortrykte oplysninger, der udsendes til boligorganisationerne som grundlag for kommende års indberetninger.

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 landsdispositionsfonden. Beliggenhedskommunen kan dog uden Landsbyggefondens medvirken fritage vedrørende selvstændige institutionsafdelinger. Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

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

den finansieringsordning, som var gældende for støttet byggeri på 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 salg 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 to afdelinger, en afdeling bestående af boliger og eventuelt øvrigt erhverv samt en afdeling bestående af institutionsarealerne. Hermed ophører indbetalingspligten til landsdispositionsfonden vedrørende udamortiserede lån i relation til institutionsarealerne. Der er på sigt beregnet et provenutab på et halvt hundrede millioner pr. år.



Rødekro Andelsboligforening, afd. Bøgeparken. Foto: Nils Rosenvold

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. 435 mio. kr. (2005) er overført til 542 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

Tabel 4. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 2000-2005, mio. kr.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Tilsvarende (bogført saldo), primo	1.004	1.115	1.211	1.286	1.408	1.479
Trækningsret overført	402	409	421	426	433	435
Tilskrevne renter	48	55	49	40	40	44
I alt	1.454	1.579	1.681	1.752	1.881	1.958
Udbetalt tilskud	÷ 339	÷ 368	÷ 395	÷ 344	÷ 402	÷ 285
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	1.115	1.211	1.286	1.408	1.479	1.673
Andel af tilgodehavende bidrag, ultimo ¹⁾	÷ 100	÷ 102	÷ 105	÷ 107	÷ 108	÷ 108
I alt	1.015	1.109	1.181	1.301	1.371	1.565
Meddelte tilsagn i alt	÷ 716	÷ 663	÷ 631	÷ 651	÷ 599	÷ 695
Ikke disponeret saldo	299	446	550	650	772	870

¹⁾ Der indbetales senest primo februar efterfølgende år.

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

Tilsagn for 695 mio. kr.

Ved udgangen af 2005 er der fra »trækningsretten« meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 695 mio. kr.

De udisponerede saldi på de 542 trækningsretskonti udgør ultimo 2005 totalt ca. 870 mio. 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 langtidsplanlægning med hensyn til anvendelse af trækningsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.



A/B Gudenå, afd. Nålemagervej, Randers. Foto: Mogens Laier

Table 5. Udviklingen i trækningens anvendelse 2000-2005. Meddelte tilsagn
Anskaffelsesum i mio.kr. netto efter statstilskud m.v.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	I alt
Energibesparende foranstaltninger	142	121	199	190	140	104	896
Opretningsarbejder	1.041	1.035	943	1.199	890	1.394	6.502
Andre arbejder	59	33	46	68	106	91	403
I alt	1.242	1.189	1.188	1.457	1.136	1.589	7.801
Tilskud mio. kr.	373	326	359	375	349	385	2.167
Tilskud i % af anskaffelsesum	30	27	30	26	31	24	28

Det bemærkes, at det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde at udnytte maks.-tilskuddet på 66 $\frac{2}{3}$ %. Enkelte mindre tilskud til en stor byggeskadesag er udeladt af beregningen

Trækningens retskontiene forrentes med en rente svarende til diskontoen med tillæg af et procentpoint. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers (byggefondens) trækningens retskonti.

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

Anvendelse af trækningens retten

Såvel boligforbedringseffekten og beskæftigelseseffekten som følge af trækningens retten er markant.

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningens retten, blev der i 2005 udført arbejder for godt fire kr. I 2005 er der ydet tilskud på 385 mio. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.589 mio. kr.

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



Boligforeningen Ringgården, afd. Silkeborgvej, Århus. Foto: Mogens Laier

Forsøgssalgsloven

Forsøg med salg af almene familieboliger – provenufonden

Efter den 1. januar 2005 er der ved en forsøgsordning skabt mulighed for, at almene familieboliger kan sælges til lejere som ejerlejligheder. Efter almenboligloven skal Landsbyggefonden medvirke til administration og finansiering af forsøget. Derfor har Landsbyggefondens bestyrelse med Socialministeriets godkendelse udarbejdet et regulativ om provenufonden. Provenufonden er en lovbestemt konto under Landsbyggefonden.

Socialministeriet har udstedt bekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005 om salg med en tilhørende omfattende vejledning nr. 132 af 21. december 2004, som giver svar på en lang række tvivlsspørgsmål.

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 kø-

bende lejere og om dækning af boligorganisationernes udgifter. Efter regulativet skal indberetning om salg ske tre gange under salgsproceduren.

Opmærksomheden er specielt blevet henledt på, at Landsbyggefonden skal involveres anden 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.

Til brug ved ydelse af de rente- og afdragsfrie lån efter forsøgssalgsloven er der udarbejdet paradigmer vedrørende tilsagnsbrev og pantebrevstekst. Socialministeriet og Justitsministeriet har behandlet og godkendt pantebrevsteksten.

Der er ved årets udgang meddelt tilladelse til syv forsøg, hvoraf en sag er

meddelt på trods af afvisning fra boligorganisationen. Boligforeningen Plan-tagebyen, Hjørring, er nået længst i forløbet, idet man er nået til den såkaldte 3. indberetning vedrørende fire købsinteresserede. Der er i sagen tvister om forskelsbehandling i boligernes vedligeholdelse mellem købsinteresserede og øvrige lejere/boligorganisation.

Ved en lovændring er der pr. 1. januar 2006 kommet en permanent ordning med salg af almene boliger i problemramte afdelinger. Derfor har Landsbyggefondens bestyrelse med Socialministeriets godkendelse udarbejdet et ændret regulativ om provenufonden.

Ved problemramte afdelinger forstås afdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Formålet med salg af familieboliger i problemramte afdelinger er bl.a. at tilvejebringe en mere varieret beboersammensætning i afdelingerne. Muligheden for salg skal overvejes i sammenhæng med øvrige muligheder for opretning af problemerne i afdelingerne.

Som det fremgår af § 11 kan Landsbyggefonden godkende, at netto provenuet fra et salg ikke indbetales til provenufonden, men i stedet anvendes til aktiviteter og initiativer i det område, hvor afdelingen er beliggende.



Boligselskabet Sortemosen i Herlev. Foto: Harry Nielsen

Renoveringsstøtteordningen



Trekantområdet i Holstebro. Foto: Jens Bach

Den generelle udvikling

Renoveringsstøtteordningen har nu været i kraft i tre år og den generelle udvikling er fortsat præget af et stort behov for støtte til renovering m.v. Således er der ultimo 2005 sager for ca. 3.000 mio. kr. mere, end der lovgivningsmæssigt er bevillinger til frem til udgangen af 2008. Den samlede sagsmængde – for så vidt angår de støttede lån – kunne ved udgangen af 2005 opgøres til ca. 8.500 mio. kr.

Den maksimale ramme for omfanget af fysiske investeringer, der kan støttes af Landsbyggefonden udgør i perioden 2003-2008 1.500 mio. kr. pr. år reguleret med udviklingen i nettoprisindekset. Mindst 50 mio. kr. (ligeledes reguleret) af denne investeringsramme skal anvendes til at øge almene boligers tilgængelighed ved bl.a. elevatørinstallationer. I 2006 forhøjes rammen med 625 mio. kr., heraf anvendes mindst 100 mio. kr. af forhøjelsen til handicapforanstaltninger.

Det er fortsat ikke muligt i realiteten, at påbegynde forhandlet finansiering (variabel beboerbetaling) førend de sager, der er overført fra den tidligere byggeskadefinansieringsordning har fået tilsgagn. Forhandlet finansiering vil skønsmæssigt tidligst kunne ske i løbet af 2007.

Et andet væsentligt træk i udviklingen er, at prisudviklingen har været markant større end i de foregående år. Et stort antal større sager har skullet opjusteres, idet de i helhedsplanerne afsatte beløb senere er blevet vurderet utilstrækkelige ud fra det synspunkt at hovedintentionerne i planerne, kvaliteten af indsatsen m.v. skulle fastholdes. Der er dog i et stort antal sager, blevet foretaget efterfølgende tilpasninger og nedjusteringer uden at kvalitet og målsætninger med indsatsen skønnes at have lidt skade derved.

Der lægges fortsat meget stor vægt på, at helhedsplanerne rummer en nøgtern analyse og beskrivelse af den

aktuelle situation, og at der er rimelige klare målsætninger og strategier for indsatsen. Typisk er det for de lidt større og mere komplekse sager, afgørende vigtigt at planen rummer elementer, som har til formål at styrke konkurrenceevnen af de almene boliger. Det indebærer, at der udover fysisk og økonomisk opretning bevidst må satses på at give visse hårdt trængte afdelinger en konkurrencefordel bl.a. ved en højnelse af boligkvaliteten m.v.

En af mulighederne er øget tilgængelighed for handicappede og ældre. Der er et betydeligt antal eksisterende almene boliger, som ikke har egnet tilgængelighed frem til boligen – og inde i selve boligen. Fonden har de sidste tre år haft mulighed for og været forpligtet til at medvirke til finansiering af projekter, som øger tilgængeligheden i eksisterende alment byggeri med

etablering af elevatorer, ombygning m.v.

Foruden kravet om udarbejdelse og gennemførelse af en helhedsplan for styrkelse af konkurrenceevnen i den pågældende afdeling, er vurderingen af mulighederne for opnåelse af støttede lån stadig afhængig af den konkrete (byggetekniske) dokumentation af de fysiske behov – og med fortsat

afgørende vægt på, at der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at yde støtte.

Der er i årets løb kun 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 renoveringsstøtteordningen, hvis de pågældende bygningsdele er omfattet af byggeskadefondenes dækningsområde. Dog kan støtte ydes i et nærmere defineret omfang, hvis der er tale om sager f.eks. om ombygninger af eksisterende ejendomme, – og hvor der ved etableringen ikke er gjort noget ved f.eks. fundamenter, facader, tage m.v. Derimod for skader på bygningsdele i nybyggeri kan Landsbyg-



gefonden ikke anvende renoveringsstøtteordningen og sagen må som udgangspunkt løses ved hjælp af anden særlig driftsstøtte.

Støtte til renovering m.v. kan også omfatte almene ældreboliger ejet af en institution, en kommune eller en amtskommune. Sagerne vedrører kommunale almene ældreboliger, oftest ombyggede plejehjem o. lign. i perioden 1987-89 efter de første år med Ældreboligloven. Udgangspunktet for at kunne yde støtte i disse sager er, at disse boliger er blevet etableret efter almindelig kendt viden, men som efter den senere indretningsvejledning nu må anses for at være utidssvarende indrettet – for beboere og for plejerspersonale. Hvis etableringen derimod er sket uden naturlig optimering af indretningen, vil støtte til endnu en ombygning ikke kunne gives. Foruden 3-4 uformelle henvendelser om støttemulighederne er der indtil nu rejst 3 konkrete sager, hvor der er givet tilsagn til to projekter og en bebyggelse har fået afslag.

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 ved midler fra boligorganisationens egenkapital – eller med boligorganisationens trækningsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt.

I februar 2005 blev der udsendt meddelelser om afsatte beløb med støttede lån for samtlige sager svarende til ca. 5.500 mio. kr. For de resterende overgangssager, som er ansøgninger modtaget før 1. januar 2003, svarede de afsatte beløb ultimo 2005 til en samlet anlægssum på ca. 3.900 mio. kr. mod mængden af samme sagstype ul-

timo 2004 på ca. 4.400 mio. kr.

I disse tilfælde udgør afdelingens betaling (beboerbetalingen) på realkreditlånet i udgangspunktet maksimal 3,4 procent pr. år ekskl. gebyrer. I forhold til nye ansøgninger fra og med 2003 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 for ca. 3.900 mio. kr. vil selvsagt lægge beslag på den største del af investeringsrammen i de nærmest kommende år.

Der er i 2005 *ikke* meddelt dispensation vedrørende 10 %-reglen. Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte m.v. – og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10 % af bygningsværdien.

Sagernes art, omfang m.v.

I 2005 var der en tilgang på 37 nye sager og ved udgangen af året var der ca. 260 sager under behandling, hvortil der søges om renoveringsstøtte. En stor del af sagerne er omfattet af omprioritering m.v. og anden særlig driftsstøtte.

Der har været afholdt besigtigelse i ca. 175 af disse sager. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling blev mod årets slutning – på grund af den fortsat store sagsmængde – øget til ca. 8-12 måneder. Besigtigelse af nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder søges fremmet mest muligt.

Tilsagn til større sager er i 2005 bl.a. givet til renoveringen af AKB, Rødovre – afd. Milestedet, som er et af Danmarks første højhuse i jernbeton. Der er konstateret store skader på facader og gavle – primært på betonkonstruktioner m.v. Renoveringen omfatter helt nye facader, gavle m.v.

I København er der givet tilsagn til re-

novering af fem afdelinger i den såkaldte Urbanplan (KSB og FB). Renoveringen omfatter nye facader på baggrund af defekte revnede facadeplader (asbestfri). Afdelingerne har fået styrket sin placering i byen i kraft af nærhed til Metroen, Ørestaden m.v.

I Albertslund Nord (VA og AB) er støtte givet til en gennemgribende renovering af facader, gavle og udbedring efter fugtskader i defekte badeværelser m.v. Der er udarbejdet en samlet plan og et fælles projekt for begge afdelinger med henblik på renovering af facader, udearealer m.v. Begge afdelinger er omfattet af omprioritering m.v. (2000-loven).

Tilsvarende er der givet tilsagn til renovering af to afdelinger i Silkeborg (Arbejderens Byggeforening og AAB, Silkeborg) til udbedring af byggeskader på facader, miljøforbedringer, ombygning af boliger med bedre tilgængelighed m.v. De to afdelinger ligger ved siden af hinanden og renoveres efter det samme koncept.

Støtte til andre særlige projekter er omtalt nedenfor om demonstrationsprojekter og tilgængelighed.

Fonden følger fortsat udlejningssituationen i vanskeligt stillede afdelinger. I områder med befolkningstilbagegang er der stadig 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. Der har i årets løb været kontakt med flere boligorganisationer, som har disse problemer.

Demonstrationsprojekter

I 2003 blev der udvalgt 22 demonstrationsprojekter med det formål, at belyse de ældre almene boligafdelingers

mulighed for at styrke konkurrenceevnen m.v. Det er hovedmålet, at bidrage til en afklaring af vægtningen af de nye støttemuligheder, at fonden udvikler en administrativ praksis i sagsbehandlingen samt, at disse sager ved »eksemplets magt« vil kunne virke som inspiration for andre boligorganisationer med lignende bebyggelser.

I 2005 har tre afdelinger fået tilsagn: Esbjerg almennyttige Boligselskab – Spangsbjergparken, Boligselskabet Kirstinevang – Kirstinelund, Andelsboligforeningen Granly – Kølvrå således, at i alt fem af de oprindeligt 22 afdelinger indtil nu har fået tilsagn. En kort præsentation af demonstrationsprojekterne kan ses på hjemmesiden www.almennet.dk.

Demonstrationsprojekterne er også præsenteret samlet i form af idekataloget: »At fremtidssikre almene boliger fra 1950'erne«, der er tematiseret og giver god inspiration til løsninger på mange forskellige problemstillinger som for eksempel tilgængelighed, boligsammenlægninger, fornyelse, arkitektur, information m.v. En præsentation af temaerne kan ligeledes hentes på fondens hjemmeside, www.lbf.dk. Disse er tænkt til brug i boligorganisationerne i forbindelse med den beboerdemokratiske proces.

Med støtte fra Fonden Realdania er der etableret et udviklingsnetværk med basis i de 22 demonstrationsprojekter. Netværket arbejder med erfaringsudveksling og der er nedsat en række arbejdsgrupper der bl.a. skal skabe fælles værktøjer til brug i boligorganisationerne. De første værktøjer er under udarbejdelse og omhandler to temaer: Helhedsplanlægning og beboerdemokratiske beslutningsprocesser. Disse to temaer er helt centrale i den forandringsproces, der er en del af demonstrationsprojekterne – og kommende lignende projekter i denne »alders-

gruppe« af almene boliger. Disse processer stiller store krav til boligorganisationerne om planlægning både helhedsorienteret, strategisk og beboerdemokratisk. Med disse to temaer er det målet, at der skabes værktøjer i form af procesbeskrivelser, tjeklister m.v. som kan få en bred anvendelse i boligorganisationerne.

Netværket har oprettet en hjemmeside, »Almennet«, som kan benyttes af alle. I takt med, at der udvikles værktøjer, lægges disse til fri afbenyttelse på hjemmesiden. Det er målet, at alle boligorganisationer skal kunne hente og have gavn af de værktøjer, der udvikles i netværket, og tillige at man skal kunne trække på de mere personlige resurser og erfaringer, der er i netværket.

På hjemmesiden er en beskrivelse af de enkelte projekters indhold, referencer til værktøjer og en kontaktperson i boligorganisationen. Der er således muligt af få en direkte personlig kontakt omkring erfaringsudveksling. Det er netværkets mål, at denne erfaringsudveksling vil vokse til gavn for alle parter. På Almennet findes også en »nyhedsboks«, hvor der løbende berettes om nyheder, forløb og resultater.

Byggeteknik, indeklima, arkitektur og bevaring

Det er fortsat udbedring af byggeskader som udgør langt den største del af investeringerne – næsten 1.200 mio. kr. i 2005. Det drejer sig om udbedring af skader på betonkonstruktioner, murværk, lette facader og vinduer, samt i badeværelser både med traditionelle og 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 lette facader, paralleltage o. lign.

Indeklimateproblemer er et tilbagevendende tema i mange renoveringsprojekter vedrørende almene boliger. Det er fortsat meget vigtigt, at boligorganisationerne fremkommer med vejledning og anvisning overfor beboerne om regelmæssig udluftning – både ved nyudlejning og i den daglige drift af boligerne. I boliger bygget i 1950'erne og 1960'erne som traditionelt byggeri, konstateres der i stigende grad problemer med for høj luftfugtighed, for ringe ventilation, dårligt indeklima og skimmelsvampe. Disse boliger blev bygget under andre energiokonomiske krav end efter »oliekrisen«. Boligerne har ofte fået nye vinduer og er blevet tættere. Siden er varmeudgifterne steget, så der spares på varmen, og dermed vokser problemer med indeklimate frem. Fonden kan nu give hel/delvis støtte til etablering af mekanisk ventilation, når det kan dokumenteres, at der er alvorlige indeklimateproblemer i særligt ramte afdelinger.

I fondens vurdering af forslag til renoveringsløsninger inddrages ofte totaløkonomiske beregninger om valg af kvalitetsprægede materialer og konstruktioner, således at der vælges optimale løsninger i forhold til driftsøkonomien: Lave fremtidige udgifter til vedligeholdelse, miljømæssig bæredygtighed, energibesparelser m.v. Navnlig byggeteknisk kvalitetssikring og projektgranskning har stor betydning for den planlagte byggetekniske kvalitet – og der er en god forståelse herfor blandt boligorganisationer, rådgivere, kommuner m.fl.

For så vidt angår det arkitektoniske, er der en fortsat positiv udvikling de senere år. Mange beboere lægger vægt på at det planlagte renoveringsprojekt er af god arkitektonisk kvalitet. Byggeudvalg og beboere tager på studiebesøg til renoverede afdelinger sammen med de tekniske rådgivere og tendensen er, at beboerne ønsker enkle, kvali-



AAB, afd. 53, Brøndby Nord. Foto: Landsbyggefonden

tetsprægede løsninger, når de får forelagt alternativer. Alle erfaringer viser da også, at sådanne valg har størst blivende værdi.

Endelig er der en stigende forståelse for at værne om den ret betydelige bygningsmæssige kulturarv, der er i mange almene boligafdelinger. I mange renoverings- og ombygningsprojekter spiller det en større rolle end førhen – f.eks. i demonstrationsprojekterne.

Tilgængelighed, handicapforanstaltninger m.v.

Der er en fortsat stor interesse for at gennemføre projekter med henblik på at forbedre tilgængeligheden i bestående almenyttige afdelinger. Også i 2005 blev der anvendt mere end minimumsrammen på ca. 51.000 t. kr. i årlig investeringsaktivitet. Der blev givet tilsagn til ni afdelinger, hvor forbedret tilgængelighed indgår.

Dertil kommer, at der er mange andre projekter om forbedret tilgængelighed under planlægning, især i demonstrationsprojekterne. Der søges gennemført så mange og så forskellige løsninger på dette problem som muligt og gerne projekter med typeløsninger, som kan anvendes i bredere sammenhæng med ny elevatorer, løfteplatforme, ramper og niveaufri adgang. Fonden yder i udgangspunktet ikke støtte til renovering af køkken og bad. Men hvis tilgængelighed gennemføres konsekvent og at det er acceptabelt set ud fra en overordnet økonomisk synsvinkel vil der i nogen grad kunne ydes støtte til at især badeværelser opfylder minimumskravene til kørestolsbrugere m.fl. – alt som led i forbedret tilgængelighed.

Ved den endelige afklaring af indhold m.v. for realiseringen af nogle af demonstrationsprojekterne, – og hvor der er tale om lejlighedssammenlægninger – kan en forholdsvis andel ydes

som støtte til fremtidssikring af badeværelser. Det gælder også i de særlige tilfælde, hvor der foretages delvis nedrivning af boliger og en tilpasning af boligstørrelser samtidig med etablering af bedre tilgængelighed.

Regelsæt m.v.

Der har i 2005 ikke været ændringer i regelsættet og administrationsgrundlaget for tilsagn om renoveringsstøtte. Ved refinansiering af rentetilpasningslåne følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved refinansiering i 2005 blev en andel af de støttede realkreditlån omlagt fra 1-årig rentetilpasning til 3- og 5-årig rentetilpasning.

Investeringer m.v.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 50 tilsagn udgjorde i 2005 på skema A-niveau ca. 1.539.803 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 69.291 t.kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C ændringer.

Tabel 6. Tilsagn 2005, skema-A

	T. kr.
Byggeskadeudbedring	1.191.322
Miljøforbedring	227.831
Ombygning lejligheder	24.773
Opretning	423
Forbedring	23.938
Sammenlægning lejligheder	2.225
Handicapforanstaltninger	69.291
I alt	1.539.803

Tilsagn til de 50 sager vedrører 9.923 boliger. Heraf er 28 sager (7.803 boliger) overført fra den tidligere byggeskadefinansieringsordning. I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoverings-sager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag ved ompriorite-

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

Som nævnt er langt hovedparten af 2005 tilsagnene overførte sager fra den gamle byggeskadefinansieringsordning. Da disse sager ikke kan pålignes højere beboerbetaling i 1. fulde år end 3,4 % af hovedstol (ekskl. gebyrer), har der ikke i 2004 været mulighed for at arbejde med variabel beboerbetaling. Denne situation vil være en realitet nogle år endnu.

Særlig driftsstøtte

Regler for kapitaltilførsel m.v.

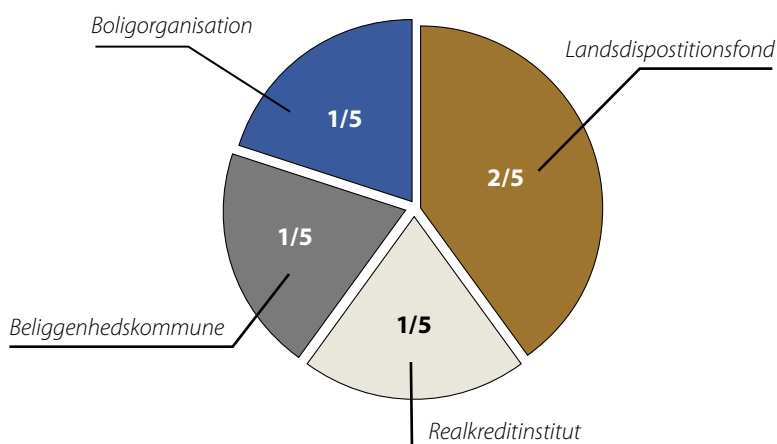
Særlig driftsstøtte – eller kapitaltilførsel – til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfonden m.fl., jf. § 92, § 96 og § 97 i almenboligloven.

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 garantiforpligtelse – 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.

Tabel 7. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel



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

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfonden m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situa-

tion 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.



Lejerbo Herning, afd. Munkegårds Allé. Foto: Landsbyggefonden



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 fraveget i noget tilfælde. Tilsvarende bestemmelser gælder over for de impliserede 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 2005 336 afdelinger med 48.030 lejligheder – incl. sager med tilbageholdte beløb.

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

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

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 Vollsmose 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 driftslån fra landsdispositionsfonden.

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

Ansøgningsmængden 1989-2005 udgør i alt 772 afdelinger med 109.592 lejligheder, heraf 62 afdelinger med 10.140 lejligheder overført fra vente- og reservelisten m.v. i henhold til 2000-omprioriteringsloven. Det kan oplyses, at der ultimo 2005 er foretaget indstilling vedrørende i alt 433 afdelinger med i alt 70.187 lejligheder.

Ansøgninger for 169 afdelinger med 17.455 lejligheder er under behandling. Hertil kommer de overførte sager fra omprioriteringsloven. 75 afdelinger med 8.943 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 33 afdelinger med 2.867 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 2005 til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

Beboerrådgivere

Der blev i foråret 2003, bevilget i alt 66 fuldtidsstillinger for perioden 2004 – 2008. Selvom der ind i mellem sker udskiftninger er stillingerne generelt besatte og i funktion, i enkelte tilfælde ved nyansættelser men oftest 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 gennemtænkte indsatser landet over. I lyset regeringens initiativer på området, betyder dette, at den række af boligområder som har fået en beboerrådgiverbevilling, står godt rustet til at tage udfordringerne op i et samarbejde, primært mellem den stedlige kommune og boligorganisationen.

Evaluering

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.

Evalueringen forestås af konsulentfirmaet Nellesmann Konsulenterne A/S. Evalueringen gik i gang i juni måned 2004. I evalueringens første fase er der gennemført en registrering af de karakteristika som kommer til udtryk gennem de statistiske oplysninger om boligområderne som det fremgår af

ansøgningerne. Der er således nu skabt mulighed for at kunne sammenligne udviklingen i en række konkrete forhold.

Herudover er der gennemført en omfattende selv-evaluering, hvor styregrupperne og samarbejdspartnerne i øvrigt har været inddraget. Resultaterne viser at der er god overensstemmelse, på den ene side mellem indsatsernes karakter og de væsentligste problemstillinger i boligområderne, og på den anden side, mellem de indsatser som bliver gennemført og de forventninger til indsatserne som såvel beboere som samarbejdspartnere giver udtryk for. Der tegner sig således generelt et positivt billede af arbejdet, som vurderes til at være i god og sund fremdrift. Evalueringens fokus drejes i det videre forløb i retning af nærmere analyser af de anvendte arbejdsmetoder og af samarbejdsprocesserne.

Erfa-samarbejdet

Byudvalgssamarbejdet forestår som i de tidligere perioder driften af fem regionale erfagrupper samt en landserfagruppe. De regionale grupper er blevet vigtige fora for beboerrådgi-verne hvor de kan mødes og udveksle erfaringer fra det daglige arbejde og i et vist omfang etablere tværgående samarbejdsrelationer. I landserfagruppen sidder repræsentanter for de større boligorganisationer og de større kommuner. Grupperne samles fire gange om året og debatterer, ofte med udgangspunkt i udefra kommende oplæg, faglige forhold i det boligsociale arbejde, til gavn for det lokale arbejde.

Table 8. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2000-2005 i mio. kr.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	I alt
Indbetalte bidrag	84	85	88	284	289	290	1.120
Rentetilskrivning	17	17	16	23	19	15	107
Andel af overskud m.m.	20	205	100	45	66	31	467
Udamortiserede lån	28	37	43	59	92	133	392
Tilbageført/overført	18	2	0	5	25	100	150
Samlet tilgang	167	346	247	416	491	569	2.236
Kapitaltilførsel m.v., netto	60	231	76	28	2	46	443
Beboerrådgivere, tilskud	10	10	18	11	12	14	75
Beboerrådgivere, tilbageført	3	0	0	0	0	0	3
Ydelsesstøtte renovering	-	-	-	206	218	231	655
Huslejesikring/-bidrag, netto	95	125	154	172	256	281	1.083
Samlet afgang	168	366	248	417	488	572	2.259
Periodens primobeholdning (1.1.2000)							26 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							1.619 mio. kr.
Andel af overskud 2000 – 2005							467 mio. kr.
Garantifondens likvidation m.m.							150 mio. kr.
							2.262 mio. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag							2.259 mio. kr.
Indestående ultimobeholdning (31.12.2005)							3 mio. kr.



*Lejerbo Brøndby, afd. Darup-/Resenlund.
Foto: Landsbyggefonden*

Fra 1. januar 2000 tilgår der nye indbetalinger til landsdispositionsfondens.

Driftssikring

Driftssikring er i 2005 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 2 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,5 mio. kr.

For 2006 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

1994-omprioriteringsloven

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

Nedsættelsen af afdelingernes nettokapitaludgifter 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 Landsbyggefonden på baggrund af en helhedsplan for ændring af bebyggelsens situation. Tilsagn/tilladelse til omprioritering m.v. blev meddelt af ministeriet efter indstilling fra Landsbyggefonden.

Låneomlægningen skulle holdes inden for en samlet ramme for kursværdien på 10 mia. kr. På baggrund af ansøgningsmassen udvalgte 213 boligafdelinger med 55.159 lejligheder til støtte. Der var en ramme for den årlige letelse på 386 mio. kr. fordelt med omprioriteringsgevinst 316 mio. kr., statslig andel af huslejesikring 20 mio. kr. og Landsbyggefondens andel af huslejesikring 50 mio. kr.

Landsbyggefonden har endvidere besluttet at anvende yderligere ca. 129

mio. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter i udgangspunktet andrager ca. 199 mio. kr./år. Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 515 mio. 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«). Fondens 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 mio. 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 (landsdispositions-fonden) og delvist staten i perioden 2001-2004. Fra 2005 betaler fonden udgiften 100 %. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

Lettelserne fortsætter udover 2005, men aftrappes efter de herom gældende regler. Herudover er de gældende driftsstøttebestemmelser udnyttet, idet der har været behov for yderligere supplerende støtte.

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

Derfor er det accepteret af ministeriet, at fonden i sådanne tilfælde ikke gør brug af muligheden for løbetidsforlængelse, idet virkningerne i stedet søges opnået ved bevilling af driftslån over en kortere årrække.

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 mio. 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 omberegningssliste. 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.

Arbejdet med udarbejdelse af de endelige helhedsplaner i omberegningssagerne forventes afsluttet i 2006. Der er udsendt notat vedrørende omprioritering af realkreditlån uden løbende offentlig støtte.

Landsbyggefonden har i 2003 besluttet, at støtte en evaluering af indsatserne efter 2000-omprioriteringsloven i udvalgte bebyggelser. By og Byg (SBI) forestår evalueringen, mens Socialforskningsinstituttet (SFI) gennemfører interviewundersøgelser.

Table 9. De årlige støttebeløb kan for perioden 2002-2005 principielt opgøres således:

Årlig lettelse/mio. 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

Anm.: Løbende priser



Midtjysk Boligselskab, afd. Hovedgård. Foto: Landsbyggefonden

Frikøb af hjemfaldsdeklarationer

Ved lov nr. 407 af 31. maj 2000 er der skabt mulighed for støtte fra Landsbyggefondens til frikøb af hjemfaldsklausuler, som påhviler eksisterende alment byggeri.

Landsbyggefondens har med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

Frikøbsaftaler skal finansieres af sektoren selv via aktivering af boligorganisationernes egenkapital og gennem leje-forhøjelse 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 Landsbyggefondens 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.

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

- Landsbyggefondens kan yde løbende ydelsesstøttelån til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetalning, der fastsættes af Landsbyggefondens. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetalning, yder Landsbyggefondens som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.
- Landsbyggefondens kan i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidraglån således at den endelige leje-forhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Driftsbidrag gi-

ves dermed over flere år til en gradvis opregulering af lejen til den maksimale beboerbetalning.

- Der er mulighed for, at Landsbyggefondens herudover kan yde et særligt driftsbidraglån til ekstra lejenedsættelse i afdelinger med så væsentlige økonomiske problemer som følge af frikøbet, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Støtte og bidrag ydes som lån fra Landsbyggefondens til den pågældende boligorganisation og skal tilbagebetales og forrentes af boligorganisationen. Lånet forudsættes forrentet med en rente, der sikrer udgiftsneutralitet for fondens, 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 revisorgennemgang og afklaring med Københavns Kommune om frikøbsbeløbene, er realkreditlån optaget. Ca. 1,7 mia. kr. blev ved udgangen af 2001 betalt til Københavns Kommune, som herefter aflyser tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens 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 mio. kr. Det forudsættes, at statslånet påbegyndes afviklet i takt med, at Landsbyggefondens 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 2005 udbetalt 15 mio. kr. i lån fra staten. Renten i 2005 er fastsat til 2,8 % p.a.

Udlejningsstatistik

Godt tre 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, Socialministeriet 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 al-

mene lejligheder, ungdomsboliger og ældreboliger.

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

Besvarelsene 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 2005 svarer til 3,3 promille af bestanden af almene boliger m.v. Ledigheden er i de

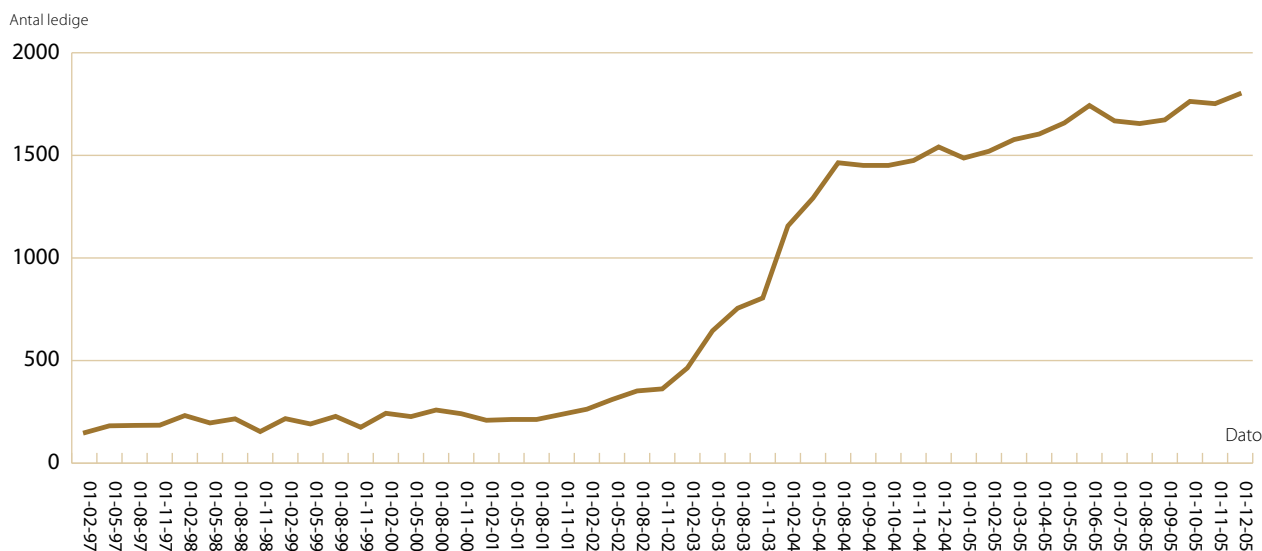
seneste år rykket mod vest. Hovedstadsregionen har næsten ingen ledige lejemål, mens der er kommet mere ledighed i det vestjyske.

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 – 2005



Regnskabskonsulenttjenesten

Regnskabsgennemgang

Landsbyggefonden modtager årligt ca. 9.000 regnskaber for almene boligorganisationer og afdelinger.

Regnskaberne gennemgås af regnskabskonsulenttjenesten. Et vigtigt formål med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning. Garantiordningen indebærer, at fonden garanterer for afdelingernes henlagte midler og driftsmidler, som forvaltes af boligorganisationerne. I 2005 – for første gang siden 1995 – har det været nødvendigt at foretage konkret udbetaling fra garantiordningen, syv mio. kr. til en boligorganisation, Aarup Boligselskab på Fyn.

Regnskabsgennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal. Efter behov indhentes

flere oplysninger og der kan eventuelt udarbejdes en mere detaljeret regnskabsgennemgang. Dette er sket i en række tilfælde og har ikke givet anledning til at foretage yderligere.

Et andet formål med gennemgangen er at undersøge, om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemer, f.eks. som det har været set i tidligere år, at administrationsbidraget ikke har været fastsat kostægte. Ved årets gennemgang har der ikke tegnet sig fælles generelle problemer.

Regnskabsindberetning

Fonden modtager boligorganisationernes regnskabsindberetning i elektronisk form. Regnskaberne gennemgås for system- og regnskabsmæssige fejl. Omfanget af denne gennemgang udvides løbende og medvirker til de

indberettede regskabers øgede kvalitet med hensyn til fejl og mangler. Der er dog stadig potentiale for forbedring af kvaliteten.

Fonden har arbejdet på et udviklingsprojekt om indberetning af regnskaberne via Internettet. Det forventes at blive taget i brug i 2006 ved regnskabsindberetningen for 2005. Formålene er:

- ingen fejl og mangler i forhold til de gennemførte tjek – idet regnskabet kun kan indberettes via Internettet, når det er undersøgt for fejl og mangler.
- mulighed for at øge kvaliteten ved at indføre flere tjek med tilhørende vejledning i fejlretning.
- en mere smidig arbejdsgang mellem de involverede parter: boligorganisation, revisor og Landsbyggefond.



Juelsminde Andelsboligforening, afd. på Hjarnø. Foto: Henrik Bjerg

Parterne kan kommunikere via Internettet om indberetningerne og de berørte parter involveres først, når regnskabsindberetningen er helt klar.

- hurtig offentliggørelse af regnskabsindberetningen i Landsbyggefondens regnskabsdatabase på Internettet. Indberetningen lægges direkte i databasen, når boligorganisationen sender indberetningen til fonden.

Dette betyder, en ændring af regnskabskonsulenttjenestens arbejdsopgaver i forbindelse med regnskabsindberetning. Indlæsningsopgaven forsvinder, til gengæld forventes yderligere telefonisk vejledning af boligorganisationer vedrørende indlæsning og fejlretning.

Vejledning og undervisning

Formålet med vejledningen er at bistå boligorganisationerne med at opnå et 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 en driftsøkonomisk vurdering af den selvejende institution i forbindelse med omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunens behandling af sagen. Ved udgangen af 2005 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 152 selvejende institutioner, 123 sager er ble-



*Boligselskabet af 1942, Rønne, Fabriksvej.
Foto: Landsbyggefonden*

vet godkendt af kommunen til omdannelse til boligorganisation eller afdeling.

Garantiordningen – anmeldelse af fællesforvaltning

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fælles forvaltning. Der er ved udgangen af 2005 anmeldt fælles anbringelse fra 84 boligorganisationer fordelt på seks administrationsfællesskaber.

I 2005 konstateredes en underbalance vedrørende de forvaltede afdelingsmidler i Assens Andelsboligforening. Balancen genoprettes efter en række tiltag, og foreningen fusionerer med Boligforeningen Kristiansdal, Odense.

Forvaltningsrevision og temaundersøgelser

Som et led i gennemførelse af forvaltningsrevision i boligorganisationerne opbygges en referenceramme blandt andet i form af temaundersøgelser.

Den tredje temaundersøgelse: »Temaundersøgelse om administrationsforhold m.m. 2. del – Benchmarking m.v.« udføres af konsulentfirmaet Rambøll Management i samarbejde med revisionsfirmaet Mortensen & Beierholm. Den foregående undersøgelse: »Temaundersøgelse om administrationsforhold m.m. 1. del« påviste en række forhold, som vanskeliggør sammenligninger mellem boligorganisationerne. Den igangværende undersøgelse, skal afdække administrationsforholdene ved hjælp af benchmarking undersøgelser. Det er et udviklingsprojekt, som blandt andet skal give inspiration til boligorganisationernes eget fremtidige arbejde med benchmarking og anvise konkrete værktøjer hertil. Undersøgelsen forventes afsluttet i 2006.

Administration m.v.



FSBbolig, afd. Fælledhaven, Ørestad Nord.
Foto: Jørgen Jørgensen

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 forstås efter bestyrelsesbeslutning ved indgåede aftaler om porteføljepleje hos pengeinstitutter.

I 2005 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2005 var præget af faldende renter og stigende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 51 mio. kroner incl. netto kursavance m.v.

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

Stamdata

Landsbyggefondens har i 2005 omlagt og udbygget stamdata-registeringerne. Der er gennemført en opdatering af CVR-virksomhedsidentifikationsnumrene på organisations- og afdelingsniveau. Fondens stamdatabase 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.landsbyggefondens.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

Landsbyggefondens har særlig lov-hjemmel til at yde tilskud vedrørende forskning og erfaringsformidling. Fondens påtager sig ikke egentlige samfundsmæssige opgaver, men støtter efter konkret bedømmelse erfaringsformidling overfor den almene boligsektor. Der kan henvises til evaluering af omprioriteringsordninger m.v., rapport om forbedring og opretning af almene boligafdelinger, samt pjecer, video og cd-rom til beboere og ejendomsansvarlige om bekæmpelse af skimmelsvamp. Støtte til registrering af almene boligers tilgængelighed, klassifikationsudvikling, Det digitale Byggeri, 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.

Bilag

Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer	32
Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer	34
Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer	35
Byggeri af ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	36
Almene boligorganisationer – nybyggeri fordelt på amter	38
Landsbyggefondens sekretariat	40
Lovgivning m.v.	41
Ordforklaringer	43
Hovedtal fra fondens regnskaber	47

Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer

Fortsat fald i 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.

Antal boliger med tilsagn før 2005 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 11. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Familieboliger	2.075	1.660	5.509	2.698	2.196	1.717
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 145	²⁾ 168	³⁾ 532	⁴⁾ 88	⁵⁾ 224	0
	2.220	1.828	6.041	2.786	2.420	1.717

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

²⁾ § 146 på 168 familieboliger (heraf 18 medejerboliger)

³⁾ § 144 på 532 familieboliger (heraf 153 medejerboliger)

⁴⁾ § 144 på 88 familieboliger

⁵⁾ § 144 på 224 familieboliger

Tabel 12. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal familieboliger	Antal lånesager			Gmns. antal fam.bol. pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
2000	¹⁾ 2.220	117	13	130	17
2001	²⁾ 1.828	95	11	106	17
2002	³⁾ 6.041	266	24	290	21
2003	⁴⁾ 2.786	130	10	140	20
2004	⁵⁾ 2.420	95	8	103	24
2005	⁶⁾ 1.717	74	2	76	23

¹⁾ Incl. 5 tilsagn på i alt 7 familieboliger

²⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 6 familieboliger

³⁾ Incl. 11 tilsagn på i alt 20 familieboliger

⁴⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 8 familieboliger

⁵⁾ Incl. 7 tilsagn på i alt 21 familieboliger

⁶⁾ Incl. 4 tilsagn på 7 familieboliger og 1 tilsagn på 243 familieboliger

Tabel 13. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal familieboliger	Hovedstads- området	Øvrige land	Etage- byggeri	Tæt-lavt byggeri
2000	2.220	11	89	36	64
2001	1.828	14	86	42	58
2002	6.041	19	81	¹⁾ 45	55
2003	2.786	26	74	²⁾ 56	44
2004	2.420	35	65	³⁾ 60	40
2005	1.717	33	67	⁴⁾ 54	46

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

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

³⁾ Excl. 197 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴⁾ Excl. 130 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 14. Anskaffelsessum/lån

	Antal familie- boliger	Anskaf- felses- sum	Lån (grundkap.) fra LBF		Anskaffelses- sum pr. bolig		Index
			— mio. kr. —	%	t.kr.		
2000	2.220	2.192	307	14	988	100	
2001	1.828	1.949	216	¹⁾ 14/7	1.066	108	
2002	6.041	6.964	487	7	1.153	117	
2003	2.786	3.385	237	7	1.215	123	
2004	2.420	3.246	227	7	1.341	136	
2005	1.717	2.171	152	7	1.265	128	

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

Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Reduceret ungdomsboligbyggeri

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

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

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind.

Antal boliger med tilsagn før 2005 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger. Beløb er anført i løbende priser.

Table 15. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag

	Antal ungdomsb.	Antal lånesager			Gmns. antal ungdomsb. pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
2000	¹⁾ 881	13	4	17	52
2001	²⁾ 365	8	8	16	23
2002	³⁾ 1.091	22	12	34	32
2003	⁴⁾ 591	14	4	18	33
2004	⁵⁾ 673	11	3	14	48
2005	638	16	2	18	35

¹⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 39 ungdomsboliger og et byggeri på 252 ungdomsboliger i Roskilde

²⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 14 ungdomsboliger og 4 tilsagn på i alt 11 ungdomsboliger

³⁾ Incl. 2 tilsagn på 217 ungdomsboliger (Roskilde og Århus)

⁴⁾ Incl. 2 forsøgsbyggeri § 144 på 80 ungdomsboliger

⁵⁾ Incl. 1 tilsagn på 288 ungdomsboliger i København og excl. 1 tilsagn på 113 ungdomsboliger i Århus overført til år 2005

Table 16. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2000	881	51	49
2001	365	2	98
2002	1.091	29	71
2003	591	20	80
2004	673	60	40
2005	638	15	85

Table 17. Anskaffelsessum/lån

	Antal ungdomsb.	Anskaffelsessum	Lån (grundkap.)		Anskaffelsessum pr. bolig	Index
			fra LBF	%		
		— mio. kr. —		%	t.kr.	
2000	881	491	69	14	557	100
2001	365	216	21	¹⁾ 14/7	591	106
2002	1.091	696	49	7	638	115
2003	591	389	27	7	659	118
2004	673	426	30	7	632	113
2005	638	412	29	7	646	116

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

Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

Stigning 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.

Anskaffelsestallet pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind.

Antal boliger med tilsagn før 2005 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 18. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag

	Antal ældrebol.	»rene«	Antal lånesager integrerede	i alt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
2000	¹⁾ 1.616	57	11	68	24
2001	1.581	64	7	71	22
2002	²⁾ 3.301	134	14	148	22
2003	³⁾ 1.528	66	6	72	21
2004	⁴⁾ 753	50	5	55	14
2005	1.017	38	2	40	25

¹⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 54 ældreboliger

²⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 48 ældreboliger og 1 tilsagn på ombygning af 1 ældrebolig

³⁾ Incl. 2 tilsagn på i alt 4 ældreboliger

⁴⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 8 ældreboliger og 1 tilsagn på 1 ældrebolig

Tabel 19. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældrebol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-Lavt byggeri
2000	1.616	28	72	44	56
2001	1.581	14	86	45	55
2002	3.301	24	76	¹⁾ 36	64
2003	1.528	21	79	²⁾ 54	46
2004	753	26	74	³⁾ 34	66
2005	1.017	38	62	⁴⁾ 44	56

¹⁾ Excl. 337 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

⁴⁾ Excl. 87 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 20. Anskaffelsestallet/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsestallet - mio. kr. -	Lån (grund kapital) fra LBF	%	Anskaffelsestallet pr. bolig t.kr.	Index
2000	1.616	1.561	219	14	966	100
2001	1.581	1.582	173	¹⁾ 14/7	1.000	104
2002	3.301	3.551	249	7	1.076	111
2003	1.528	1.675	117	7	1.096	113
2004	753	868	61	7	1.153	119
2005	1.017	1.220	85	7	1.199	124

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

Byggeri af ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Øget ældreboligbyggeri

Antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i 2005, er steget i forhold til tilsagn i 2004. Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af driftsherrer.

Table 21. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2000-2005

	Selvej. institution	Kommune	Amtskommune	I alt
2000	76	1.031	17	1.124
2001	407	1.945	0	2.352
2002	710	2.773	26	3.509
2003	503	2.636	17	3.156
2004	333	1.968	311	2.612
2005	407	2.327	723	3.457

Table 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2000-2005

Bygherre- type	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende Institution	2000	76	6	13
	2001	407	18	23
	2002	710	30	24
	2003	503	22	23
	2004	333	14	24
	2005	407	17	24
Kommune	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
	2005	2.327	80	29
Amts- kommune	2000	17	2	9
	2001	0	-	-
	2002	26	3	9
	2003	17	1	17
	2004	311	17	18
	2005	723	38	19

Table 23. Geografisk fordeling i 2000-2005 (i procent)

Bygherre- type	År	Antal ældreboliger	Hovedstads- området	Øvrige land
Selvejende	2000	76	0	100
Institution	2001	407	32	68
	2002	710	9	91
	2003	503	33	67
	2004	333	6	94
	2005	407	7	93
Kommune	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
	2005	2.327	25	75
Amts- kommune	2000	17	0	100
	2001	0	-	-
	2002	26	0	100
	2003	17	0	100
	2004	311	13	87
	2005	723	8	92

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

Nybyggeri fordelt på amter – almene boligorganisationer

Tabel 24 Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 2000-2005.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000-2005
Københavns K.							
Familieboliger	0	24	156	208	505	133	1026
Ungdomsboliger	0	0	0	0	300	0	300
Ældreboliger	124	32	0	17	54	96	323
I alt	124	56	156	225	859	229	1649
Frederiksberg K.							
Familieboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	0	0	68	0	0	16	84
I alt	0	0	68	0	0	16	84
Københavns Amt							
Familieboliger	122	60	255	285	59	323	1104
Ungdomsboliger	200	0	48	84	54	55	441
Ældreboliger	68	64	195	93	59	0	479
I alt	390	124	498	462	172	378	2024
Frederiksborg Amt							
Familieboliger	65	87	242	149	261	4	808
Ungdomsboliger	0	8	87	8	0	0	103
Ældreboliger	224	108	442	162	74	235	1245
I alt	289	203	771	319	335	239	2156
Roskilde Amt							
Familieboliger	67	77	507	77	14	114	856
Ungdomsboliger	252	0	182	24	52	38	548
Ældreboliger	30	14	92	48	6	38	228
I alt	349	91	781	149	72	190	1632
Vestsjællands Amt							
Familieboliger	82	52	670	157	141	81	1183
Ungdomsboliger	0	0	0	30	0	0	30
Ældreboliger	35	111	305	281	106	148	986
I alt	117	163	975	468	247	229	2199
Storstrøms Amt							
Familieboliger	63	164	351	192	286	92	1148
Ungdomsboliger	2	2	0	53	33	30	120
Ældreboliger	96	26	201	62	83	44	512
I alt	161	192	552	307	402	166	1780
Bornholms Regionsk.							
Familieboliger	11	32	66	0	0	0	109
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	0	0	0	0	0	21	21
I alt	11	32	66	0	0	21	130

Tabel 24 Antal familiebøliger, ungdomsbøliger og ældrebøliger fordelt på amter og tilsagnsår 2000-2005.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000-2005
Fyns Amt							
Familiebøliger	117	184	445	241	96	53	1136
Ungdomsbøliger	70	95	78	79	80	49	451
Ældrebøliger	109	229	380	189	67	43	1017
I alt	296	508	903	509	243	145	2604
Sønderjyllands Amt							
Familiebøliger	204	172	781	122	140	46	1465
Ungdomsbøliger	0	0	53	0	0	0	53
Ældrebøliger	63	28	165	14	63	79	412
I alt	267	200	999	136	203	125	1930
Ribe Amt							
Familiebøliger	66	45	226	92	57	43	529
Ungdomsbøliger	0	0	5	0	0	0	5
Ældrebøliger	42	37	38	60	41	19	237
I alt	108	82	269	152	98	62	771
Vejle Amt							
Familiebøliger	206	166	395	111	365	119	1362
Ungdomsbøliger	54	46	72	77	72	10	331
Ældrebøliger	186	126	469	89	38	145	1053
I alt	446	338	936	277	475	274	2746
Ringkøbing Amt							
Familiebøliger	143	128	353	145	106	36	911
Ungdomsbøliger	55	24	140	48	0	0	267
Ældrebøliger	53	75	97	198	26	28	477
I alt	251	227	590	391	132	64	1655
Århus Amt							
Familiebøliger	569	227	937	523	189	415	2860
Ungdomsbøliger	181	39	186	188	10	289	893
Ældrebøliger	207	64	211	162	89	40	773
I alt	957	330	1334	873	288	744	4526
Viborg Amt							
Familiebøliger	139	134	240	173	87	202	975
Ungdomsbøliger	14	6	19	0	0	159	198
Ældrebøliger	164	100	62	0	31	20	377
I alt	317	240	321	173	118	381	1550
Nordjyllands Amt							
Familiebøliger	366	276	417	311	114	56	1540
Ungdomsbøliger	53	145	221	0	72	8	499
Ældrebøliger	215	567	576	153	16	45	1572
I alt	634	988	1214	464	202	109	3611

Landsbyggefondens sekretariat

Organisation

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger. Den administrative afdeling er bemanded med afdelingsleder, konsulent og syv sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositions-fonden, trækningsretssager, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsafklæggelse samt personale-administration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemanded 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 det besluttet at søge afdelingens bemanning udvidet.

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

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

Fonden er et forvaltningsorgan, som ikke driver indtægtsdækket virksomhed. Fonden ejer ved udgangen af året i henhold til samejeoverenskomst 35 % af »Boligselskabernes Hus«, Køben-



Tønder Andelsboligforening, seniorbofællesskab. Foto: Nils Rosenbold

havn, hvor sekretariatet er placeret.

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskedefonden og Landsbyggefondens sekretariat forestår placeringen af Byggeskedefondens midler, bogføring og regnskabsafklæggelse m.v. Byggeskedefondens juridiske afdeling yder Landsbyggefondens assistance i juridiske spørgsmål. Landsbyggefondens direktion indgår som del af direktionen for Byggeskedefonden.

Der er ansat fire medarbejdere i den fælles IT-funktion for Boligselskabernes Hus. IT-funktionen ledes af IT-chef og to medarbejdere ansat i Byggeskedefonden, mens en IT-medarbejder er an-

sat i Landsbyggefondens sekretariat. Programudvikling for Landsbyggefondens sker ved eksterne samarbejdspartnere.

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

Lovgivningen m.v.

Ved lov nr. 328 af 18. maj 2005 blev der etableret nye udlejningsregler i problemramte områder med alment boligbyggeri. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at boligorganisationen ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger i almene boligområder med en høj andel af personer udenfor arbejdsmarkedet skal afvise boligsøgende på ventelisten, der i en længerevarende periode har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse. Hvis boligen ikke kan lejes ud til andre boligsøgende på ventelisten, lejes den dog ud til de nævnte boligsøgende.

Ved lov nr. 330 af 18. maj 2005 blev lovens titel ændret til Lov om almene boliger m.v. Endvidere skabtes mulighed for etablering af selvejende almene ungdomsboliger dels ved nybyggeri, dels ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, forudsat der sker en tilvækst af boenheder.

Af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med fortsatte lejeindbetalinger efter udamortiseringen af lån, forbliver 1/3 af midlerne i institutionen, mens 2/3 overføres til Landsbyggefonden. De nye ungdomsboliger vil således yde bidrag til Landsbyggefonden, samt kunne modtage støtte herfra i forbindelse med større moderniseringsarbejder m.v.

Endvidere blev etableret en udvidet kollektiv råderet, hvorefter en almen boligafdeling kan give afdelingens lejere mulighed for efter eget valg at få foretaget forbedringer, som afdelingen finansierer ved låneoptagelse, og som udføres af boligorganisationen. Samtidig blev mindre justeringer af den individuelle råderet foretaget.

Yderligere skabtes mulighed for kommunal anvisning af familieboliger som

udslusningsboliger til personer, der opholder sig på midlertidige boformer efter serviceloven.

Endelig får socialministeren mulighed for at iværksætte særlige støttemæssige initiativer til etablering af almene ungdoms-, familie- og ældreboliger samt servicearealer, rettet mod særlige grupper.

Ved lov nr. 430 og 431 af 6. juni 2005 er konsekvenserne af lov nr. 429 af 6. juni 2005 om opkrævning og inddrivelse af visse fordringer fastlagt. Loven er en del af den samlede lovgivningsmæssige gennemførelse af kommunalreformen samt et led i udmøntningen af regeringspartiernes aftale om en strukturreform og den efterfølgende aftalte udmøntningsplan fra september 2004. Loven udmønter den del af aftalen, der vedrører samlingen af inddrivelsen af offentlige restancer i staten. Med loven samles restanceinddrivelsen af fordringer i en ny restanceinddrivelsesmyndighed under Skatteministeriet. Samtidig bliver Landsskatteretten klageinstans for alle afgørelser i inddrivelsessager.

Lov nr. 575 af 24. juni 2005 er en udmøntning af kommunalreformen for så vidt angår de amtskommunalt ejede almene ældreboliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. De eksisterende amtskommunalt ejede almene ældreboliger overføres til regionerne den 1. januar 2007. Etablering af nye almene ældreboliger til denne personkreds vil det fremover alene være kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om.

Lov nr. 1421 af 21. december 2005 indeholder en række tiltag mod ghettoisering.

I Landsbyggefonden er afsat en samlet ramme til en social og forebyggende indsats på i alt 600 mio. kr. i 2006. Af

denne ramme kan indtil 200 mio. kr. i alt anvendes til en målrettet nedsættelse af huslejen i problemramte områder.

Tilskud kan ydes til sociale og forebyggende aktiviteter og initiativer i problemramte boligområder, som er omfattet af en helhedsplan, til lokal koordinering eventuelt i et områdesekretariat, og til både lokal og landsdækkende evaluering og erfaringsopsamling. Kravet om helhedsplaner kan dog fraviges, hvis det er hensigtsmæssigt, f.eks. hvor der er tale om tilskud til isolerede forebyggende aktiviteter eller initiativer i mindre problemramte afdelinger.

Endvidere er etableret hjemmel til, at fonden afholder udgifter til etablering og drift af en landsdækkende boligportal, således at boligsøgende kan søge oplysninger om landets almene boliger ét centralt sted, hvor man kan få oplyst ventetid, særlige fortrinsheder for bestemte grupper m.v.

Den hidtidige forsøgsordning med salg af ledige boliger i problemramte afdelinger er ændret til en permanent ordning, hvorefter kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan ansøge om godkendelse af salg. Salget skal efterfølgende godkendes af afdelingsmødet.

Boligorganisationen og kommunen kan på baggrund af en vurdering af beboersammensætningen i afdelingen fastsætte kriterier for, hvilke grupper der kan sælges til, således at der er mulighed for at sikre, at der ikke gennem salget sker en yderligere cementering af beboersammensætningen. Dette gælder både ved salg til lejerne og ved salg af ledige boliger.

De nye regler vil alene få virkning for problemramte afdelinger, hvor de supplerer de gældende forsøgsordnings-

regler. Dette betyder bl.a., at der skal ske salg til markedsprisen, at lejerne vil have krav på det rente- og afdragsfrie lån på 30 pct. af købsprisen, og at den del af provenuet, som ikke anvendes i området, vil skulle indbetales til Landsbyggefonden, der herefter overfører beløbet til provenufonden.

Et element i ordningen er, at nettoprovenuet under visse betingelser ikke – som det ellers er tilfældet – skal indbetales til Landsbyggefonden, men vil kunne anvendes til fælles aktiviteter og initiativer i det pågældende område.

Herudover er Landsbyggefondens refusion af en del af den statslige ydelsesstøtte til nybyggeriet fortsat i 2005 og 2006, ligesom den kommunale grundkapital i 2006 fortsat nedsættes til 7 pct.

Landsbyggefondens ramme til at yde støtte til renovering og forbedring i nedslidte almene afdelinger på en ramme på 1.500 mio. kr. i perioden 2005-2008 øges med 625 mio. kr. i 2006, idet mindst 100 mio. kr. skal anvendes til forbedringer rettet mod handicappede og tilgængelighed.

Yderligere etableres hjemmel til opsigelse ved ombygning af beboelsesarealer til anden anvendelse end beboelse, ligesom boligorganisationerne igen får mulighed for at udleje lokaler til erhvervsmæssige formål.

Endvidere etableres mulighed for at kommunerne kan yde et skattefrit tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter til lejere, som fraflytter en afdeling, hvor der er behov for at ændre beboersammensætningen. Kommunen får mulighed for at anviser beboere i en sådan afdeling til andre afdelinger i kommune.

Endelig udvides Byggeskadefondens formål med henblik på fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet.

Der er udstedt følgende administrative forskrifter

Bekendtgørelse nr. 381 af 25. maj 2005 om bygge- og anlægsarbejder i vinterperioden

Bekendtgørelse nr. 383 af 26. maj 2005 om tilskud til forsøg med boliger til særligt udsatte grupper (Skæve huse)

Bekendtgørelse nr. 623 af 23. juni 2005 om bygningsdrift

Bekendtgørelse nr. 624 af 23. juni 2005 om skadedækning fra Byggeskadefonden

Bekendtgørelse nr. 625 af 23. juni 2005 om udlejning af almene boliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 626 af 23. juni 2005 om støtte til almene boliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 627 af 23. juni 2005 om drift af almene boliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 817 af 23. august 2005 om visse udbyderes anvendelse af underhåndsbud efter lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren.

Bekendtgørelse nr. 1436 af 14. december 2005 om salg af almene familieboliger.

Ordforklaringer

Afkastresultater. Renter, kursgevinster og kurstab m.v. med fradrag af kurstage 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 samspilramt boligområde, som aflønnes primært ved støtte fra staten og Landsbyggefonden. En beboerrådgiver er ikke en socialrådgiver med individuel vejledning af beboere. Beboerrådgiveren er derimod en igangsætter af aktiviteter m.m. til fremme af det sociale liv i en boligafdeling.

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

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

Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse. To 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 byggeri-

ets 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 færdigaftrappes inden aftrapning af rentesikring påbegyndes og efter samme regler som er gældende for rentesikringstilskud.

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

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

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

Fondens regaranti. Den fælles moderniseringsfond regaranterer halvdelen af kommunernes garantistillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af byggeskadeudbedring m.v. Ved

eventuelt tab på disse realkreditlån, udreder beliggenhedskommunen i første række det garanterede beløb over for realkreditinstitutterne. Landsbyggefonden dækker herefter halvdelen af kommunens tab i henhold til almenboliglovens regler.

Fondsbeholdning. Beholdning af f.eks. obligationer.

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

Fællespuljemidler. Tilskudsordning i regi af landsdispositionsfonden til forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte boligafdelinger. Etableret ved John Winther udvalgets rapport og lovændring i 1987. Tilskuddet kan kun ydes, hvis der i øvrigt ydes særlig driftsstøtte til afdelingen (kapitaltilførsel m.v.), og hvis den pågældende boligorganisation selv bidrager med 1/3 af tilskuddet.

Grundkapital. Siden 1975 den yderste del af nybyggerifinansieringen (før beboerindskud). Grundkapitallån placeres i prioritetsordenen efter realkreditlån. Lånene finansieres siden 1982 fuldt ud af det offentlige, fra 1990 alene ved kommunale lån til Landsbyggefonden, som videreudlåner til de nye boligafdelinger. Størrelsen af grundkapitalens andel af nybyggerifinansieringen anvendes af lovgivningsmagten bl.a. til at påvirke omfanget af alment nybyggeri. Et grundkapitallån er rentefrit. Der er principielt afdragsfrihed i 50 år, hvis ikke huslejudviklingen tillader afdrag før.

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

Hjemfaldsafløsning. Ordning, 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.

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

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. Offent-

ligt 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 ned sætter 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 landsdispositions-fonden, støtte til byggeskaderenovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

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

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

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

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

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

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 bygnings-erstatning, i andre tilfælde uden bygningserstatning. Deklarationer skal 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

	2005	2004	2003	2002	2001
Indtægter:			- 1.000 kr. -		
Forskelsleje m.m.	13.303	13.259	13.262	13.324	13.219
Finansiell nettorente (incl. kurstab og realiseret kursgevinst m.v.)	51.149	72.971	51.889	106.074	6.305
Udgifter:					
Administration m.v.	22.217	18.441	16.564	15.839	14.610
Ombygning af ejendom	1.026	231	164	155	1.045
Tilskud til forskning m.v.	2.429	3.941	1.758	321	1.410
Driftssikring, garantiordning m.v.	7.974	537	575	620	3.237
Årets resultat	30.806	66.080	46.090	102.463	56.222

Balance pr. 31. december, uddrag

	2005	2004	2003	2002	2001
Aktiver:			- 1.000 kr. -		
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	17.456.362	17.207.832	16.879.877	16.262.756	15.763.829
Udlån, driftsstøtte m.v.	1.703.382	1.586.523	1.452.647	1.295.633	1.190.256
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning m.v.	402.950	274.725	360.263	445.188	330.232
Obligationsbeholdning	1.984.158	2.111.732	2.136.641	1.986.985	2.030.904
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond (note)	163.923	263.797	288.318	249.087	225.639
Fælles moderniseringsfond (note)	-	-	-	5.676	5.893
Landsdispositionsfondens (note)	3.376	5.961	3.559	5.060	6.336
Langfristet gæld:					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.533
- Kommunelån	9.065.439	8.816.138	8.479.780	7.851.447	7.349.327
- Pligtmæssige bidrag	1.153.775	1.157.521	1.160.349	1.163.226	1.165.448
Finansiering af driftsstøtte	1.347.914	1.231.055	1.091.369	940.166	834.788
Kortfristet gæld:					
Disponeret driftsstøtte	714.827	816.552	937.456	1.017.285	1.054.288

Note:

Reservefondens afdækker kursrisikoen på obligationsbeholdningen, eventuelle tab på garantiordningen for afdelingsmidler modtaget i forvaltning af almene boligorganisationer (garanti omfatter skønsmæssigt i alt min. 15 mia. kr.) samt behov for særlig driftsstøtte. I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en garantiforpligtelse pr. 31.12.2005 på max. 7.227 mio. kr. som følge af renoveringsudgiften oprindeligt på ca. 15,5 mia. kr.

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2005-tilsagn udgør 6,8 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.

Tabeller

	Side
Nybyggeri	
Tabel 1. Støttet nybyggeri 2000-2005, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 2000-2005, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	5
Pligtmæssige bidrag	
Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2000-2005	6
Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden	
Tabel 3. Faktiske nye indbetalinger 2000-2005 og prognose for de nye indbetalinger 2006-2020	7
Forbedrings- og opretningsarbejder	
Tabel 4. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 2000-2005	10
Tabel 5. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse i årene 2000-2005	11
Renoveringsstøtteordning	
Tabel 6. Tilsagn 2005, skema A	18
Landsdispositionsfonden	
Tabel 7. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	19
Tabel 8. Kapitaltilførsel m.v. 2000-2005	22
2000-omprioritering	
Tabel 9. Årlige støttebeløb 2002-2005	24
Udlejningsstatistik	
Tabel 10. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997-2005	27
Familieboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 11. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2000-2005	32
Tabel 12. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	32
Tabel 13. Geografisk/type fordeling (i procent)	33
Tabel 14. Anskaffelsessum/lån	33
Ungdomsboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 15. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2000-2005	34
Tabel 16. Geografisk fordeling (i procent)	34
Tabel 17. Anskaffelsessum/lån	34
Ældreboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 18. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2000-2005	35
Tabel 19. Geografisk/type fordeling (i procent)	35
Tabel 20. Anskaffelsessum/lån	35
Ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	
Tabel 21. Antal ældreboliger 2000-2005	36
Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2000-2005	36
Tabel 23. Geografisk fordeling (i procent) 2000-2005	37
Nybyggeri fordelt på amter	
Tabel 24. Nybyggeri fordelt på amter – almene boligorganisationer	38

Beretning 2005

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

Tryk
Litoprint

Grafisk Design
Gorm Boa, BL

Medarbejdere i Landsbyggefonden:

Regnskabskonsulenttjenesten

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

Afdeling for særlig driftsstøtte

Anker Jensen
Lars Holmsgaard
Helle Schaumburg
Ove Arvidsen
Lizzie Jørgensen
Marianne E. Pedersen
Lene Brandt Witt

Administrativ afdeling

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

Fælles IT-funktion, Boligselskabernes Hus

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Kurt Baumgarten
Thomas Dyregaard

