



BERETNING 2006



LANDSBYGGFONDEN

Landsbyggefondens bestyrelse

Valgt af Boligselskabernes Landsforening

Jesper Nygård, København, formand
Gunnar Grangaard, Viborg, næstformand
Bjarne W. Christensen, Frederikshavn
Per Nielsen, Kolding
Jørgen Lindhardt, Skælskør

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

Virksomheden 2006	2
Nybyggeri	5
Pligtmæssige bidrag	6
Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden	7
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	9
Salg af almene boliger	11
Renoveringsstøtteordning	13
Særlig driftsstøtte	19
Udlejningsstatistik	27
Regnskabskonsulenttjenesten	28
Administration m.v.	29
Bilagsoversigt	31
Tabeloversigt	48

Virksomheden 2006

Administration

Grundkapital i alment nybyggeri har midlertidigt været nedsat fra 14 % til 7 % af anskaffelsessummen i perioden 15. juni 2001 – 31. december 2006. Der har i 2006 været en omfattende tilsagnsgivning til ældreboliger formentlig på grund af kommunalreform og grundkapitalnedsættelsen.

Folketinget har i 2005 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2005-2006. Landsdispositions-fonden skal refundere statens udgifter til ydelsesstøtte vedrørende den del af anskaffelsessummen, 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 i en overgangsperiode ved lån med statsgaranti.

Nye opgaver i form af administration af salgsløvgivningen og opbygning af boligportal er pålagt fonden.

Regnskabskonsulenttjenesten

2. del af temaundersøgelsen om administrationsforhold m.v. med fokus på mulighederne for etablering af benchmarking m.v. er gået ind i en sidste fase. Der arbejdes med opdeling af de administrative omkostninger med henblik på at muliggøre sammenligning. Fondens bevillinger til disse undersøgelser tillader ikke store fuldt repræsentative undersøgelser, men kan dog give et billede af boligorganisationernes forvaltning som led i opbygningen af en referenceramme (forvaltningsrevision).

Fondens regnskabsindberetningsprogram har i de senere år fungeret mere brugervenligt og effektivt. Efter en handlingsplan optrappes valideringen af de indberettede regnskabsdata m.v.

Målet er overgang til automatisk validering ved internet-indberetning. Omlægning søges igangsat 2007. Regnskabsindberetningerne har stor betydning for bl.a. økonomiske beregninger i relation til samfundspolitiske overvejelser. Fonden har videreudviklet de bearbejdede statistikker til belysning af omkostningsudviklingen i sektoren.

Særlig driftsstøtte

Efterhånden som overgangssagerne (byggeskadeudbedring m.v.) behandles og opnår tilsagn, kan renoveringsstøtteordningen i højere grad baseres på fremtidssikringen af det almene byggeri. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses her ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel og fonden har fået mulighed for at støtte næsten alle former for opretning og forbedring af alment byggeri. Ved udgangen af 2006 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 11½ mia. kr. I årene 2007-2012 er der ca. 14½ mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens § 91. Fonden finder

det ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder m.v., men koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed o. lign. – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud at kan finansiere. Forbedringsarbejder i boligene, 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 og tilkendegivelsen under lovændringens behandling om en maksimum-beboerbetalning første fulde år på 3,4 % af anskaffelsessummen, er det i praksis indtil ca. 2008 ikke muligt at anvende lovens fleksible beboerbetalingsbestemmelse.

Opgraderingen af 1950'er-byggeriet er nyt område for renoveringsstøtteordningen. Der arbejdes med oprindeligt 22 demonstrationsprojekter, som bl.a. skal danne grundlag for fondens praksis på området. Med støtte fra Realдания er der etableret læringsnetværk,

Landsbyggefonden 2006

Indbetalinger

Pligtmæssige bidrag 738 mill. kr.
Nye indbetalinger (udamort. ydelser) 176 mill. kr.
Forskelsleje, renter m.v. 35 mill. kr.

Udbetalinger

Trækningsrets- tilskud 348 mill. kr.
Ydelsesstøtte, renovering 264 mill. kr.
Kapitaltilførsel, huslejesikring/ bidrag m.m. 464 mill. kr.
Refusion stat ydelsesstøtte nybyggeri 0 mill. kr.

*Roskilde Boligselskab.
Afd. Bjergbakken.
Foto: Jørgen Jørgensen*



som skal udvikle grundlaget for denne nye indsats. Landsbyggefonden har iværksat et formidlingsprojekt vedrørende ideerne i demonstrationsprojekterne.

Udlejningsvanskelighederne i Nord- og Sønderjylland skaber i disse år et større antal driftsstøttesager. På grundlag af analyser af den lokale boligefterspørg-

sel 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.

Helsingør Boligselskab.

Afd. Vapnagård.

Foto: Mads Nissen, Polfoto



Nybyggeri

Lån til nybyggeri m.v.

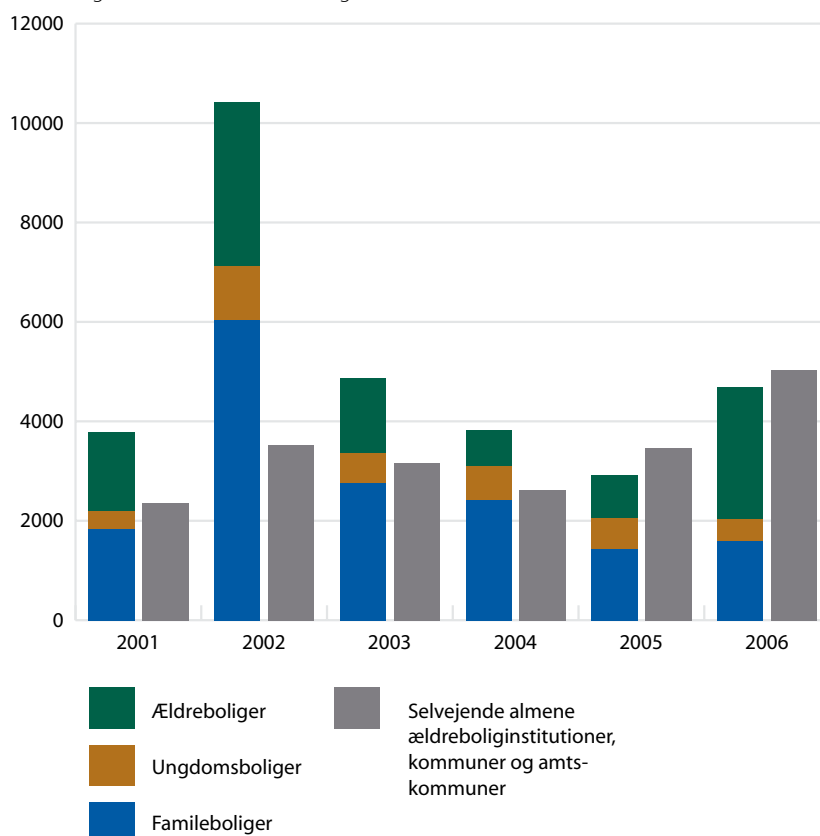
Landsbyggefonden forestår grundkapitallån til offentligt støttet byggeri med almene boligorganisationer som driftsherrer.

Fra 1. januar 1999 er selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner med almene ældreboliger en del af fondens forvaltningsområde, og fra 1. juli 2005 er også selvejende almene ungdomsboliginstitutioner en del af fondens forvaltningsområde, men fonden ekspederer ikke grundkapitallån til denne gruppe af bygherrer.

Omfanget af tilsagn til familieboliger er det laveste i perioden 2001-2006, idet der er givet tilsagn til 1670 boliger. I 2005 blev der givet tilsagn til 1717 boliger, men af disse er opførelsen af 301 boliger blevet udskudt eller opgivet, så der i dag kun er 1416 familieboliger under opførelse eller færdigbygget, og som er medtaget i tabellen med tilsagnsår 2005. Ændringer i finansiering, den kommunale låneadgang og udlejningssituationen har formentlig påvirket tilsagnsgivningen over de senere år og har måske også medvirket til, at byggerier er blevet udskudt eller opgivet. Der henvises til nybyggeri-statistik optaget som bilag til beretningen.

Hjemstedskommunerne har lånt Landsbyggefonden midler svarende til hele eller dele af grundkapitallånet til byggeriet. Normalt er lånene afdragsfrie i 50 år, men tilbagebetaling kan ske, når ejendommens økonomi efter fondens skøn tillader det, herunder når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. en stigning i det almindelige lejeniveau, taler derfor. Der har været rejst sager om ekstraordinær tilbagebetaling af grundkapitallån, men bl.a. under indtryk af svækkelsen i de almene boligers konkurrenceevne har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid.

Tabel 1. Støttet nybyggeri, almene boligorganisationer 2001-2006 samt selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner 2001-2006



Almene boligorganisationer:

Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2001-2006.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	01-06
Familieboliger	1828	6033	2754	2416	1416	1670	16117
Ungdomsboliger	365	1091	591	673	626	459	3805
Ældreboliger	1581	3298	1525	720	879	2667	10670
I alt	3774	10422	4870	3809	2921	4796	30592

Selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner:

Antal almene ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2001-2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	01-06
Ældreboliger	2352	3509	3156	2612	3457	5013	20099

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 48,45 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 21,65 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 be-

tingelserne 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. 670 mio. kr.

Pligtmæssige bidrag i alt

De samlede pligtmæssige bidrag i 2006 har andraget ca. 738 mio. kr., hvoraf ca. 443 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 295 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

*Struer Boligselskab.
Afd. Ølbyvej.
Foto: Landsbyggefonden*

For 2007 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen af »byggeomkostningsindeks for boliger i alt« at andrage ca. 765 mio. kr., hvoraf ca. 459 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 306 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2001-2006:

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	613	633	642	654	657	670	3.869
I alt	681	701	710	722	725	738	4.277

Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden (udamortiserede lån)

Lovgivning

Grundlaget for indbetalingerne fremkommer, når et lån vedrørende den oprindelige finansiering er tilbagebetalt (udamortiseret). Herefter skal boligafdelingerne betale de tidligere låneydelser til boligorganisationens dispositionsfond.

Siden 1. januar 2000 har boligorganisationerne været forpligtet til at videregående 1/2 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden). Fra 1. januar 2008 er denne forpligtelse øget til 2/3. Ændringen giver en forventet merindbetaling til landsdispositionsfonden på ca. 11.000 mio. kr. i årene 2008-2026

Forpligtelsen omfatter alle betalinger på udamortiserede lån (vedrørende den oprindelige finansiering) efter 1. januar 2000, uanset om lånene er udamortiserede før år 2000.

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

Grundlag

I medfør af Lov om almene boliger har Landsbyggefonden fastsat et regulativ om indbetalinger til landsdispositionsfonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale og amtskommunale ældreboliger. Dette regulativ er i begyndelsen af 2007 blevet revideret, således at de nye bestemmelser om indbetalingernes størrelse og kommunalreformen er indarbejdet.

Regulativet omhandler kun de bebyggelser som har fået tilsagn om støtte inden 1. januar 1999. Der vil om et antal år blive udarbejdet et andet regulativ

Lejerbo, Haslev.
Afd. Frøgården.
Foto: Jørgen Jørgensen

Tabel 3. Faktiske indbetalinger til landsdispositionsfonden 2000-2006 i mio. kr. og prognose for indbetalinger til landsdispositionsfonden 2007-2026

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
28	37	43	58	92	133	177	227	352	631
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
990	1.288	1.437	1.602	1.874	2.269	2.546	2.691	2.832	2.945
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			
3.041	3.138	3.183	3.211	3.230	3.348	3.438			

Anm.: Forudsætninger: 2% inflation, 5,5% rente.



om indbetalinger fra det byggeri, der har fået tilsagn efter 31. december 1998 og derfor bliver finansieret efter andre regler (nybyggerifond, 3-delingen af beboerbetalinger efter 35 år o.s.v.).

Indberetning

Landsbyggefonden opkræver beløbet på baggrund af oplysninger, der indberettes af boligorganisationerne. Indberetningen indeholder bl.a. hovedstol, udløbstidspunkt, terminsydelse samt forskellige støtteoplysninger.

Som led i videreudvikling af disse registreringer har Landsbyggefonden i samarbejde med Realkreditrådet samt realkreditinstitutterne etableret et system til udveksling af data. Dataene skal anvendes som grundlag for de oplysninger som fonden sender til boligorganisationerne, således at arbejdet med indberetningerne på sigt lettes.

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

Det er 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 1. januar 1999 har Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kun kunne meddele fritagelse for den del af dispositionsfundsindbetalingerne, som ikke skal videreføres til landsdispositionsfonden. Fritagelser meddelt 1999-2007 svarende til halvdelen af indbetalingerne,



fritagelser meddelt fra 2008 svarende til en tredjedel. Beliggenhedskommunen kan uden Landsbyggefondens medvirken fritage vedrørende selvstændige institutionsafdelinger.

Samlet betyder fritagelserne for indbetaling til Landsbyggefonden et provenutab på ca. 18 mio. kr. i 2006.

Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen vedrørende de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. For rene institutionsafdelinger har kommunerne dog ofte (som nævnt ovenfor) givet fritagelse for indbetalingen til dispositionsfonden.

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 normalfinansie-

Statsbo, Århus.

Afd. Fjældevangen:

Foto: Jørgen Jørgensen

ring 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 en afdeling (f.eks. frasalg af erhvervslokaler) overføres et evt. overskud til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Frasalget medfører normalt, at de fremtidige indbetalinger til landsdispositionsfonden reduceres. Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen. Der forventes et stigende antal sager, hovedsageligt som følge af frasalg af institutions- og erhvervsarealer samt videreførelse af erhvervsafdelinger i selvstændige afdelinger.

Tilskud til forbedringsarbejder m.v.

Trækningsret

Af de pligtmæssige bidrag overføres en andel til særlige konti med fortrinnsrettigheder 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. 443 mio. kr. (2006) er overført til 533 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækningsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden og på grundlag af lovbestemmelse og regulativ i medfør heraf. Tilsagn om tilskud er dog kun gældende i det omfang, der er indestående på de nævnte konti, når udbetaling af tilskud skal finde sted. Udbetaling finder sted efter arbejdets fuldførelse ved indsendelse af revisorattesterede regnskaber.

Tilsagn for 779 mio. kr.

Ved udgangen af 2006 er der fra »trækningsretten« meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 779 mio. kr.

De udisponerede saldi på de 533 trækningsretskonti udgør ultimo 2006 totalt ca. 1.052 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 boligorga-

Tabel 4. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 2001-2006, mio. kr.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Tilsvarende (bogført saldo), primo	1.115	1.211	1.286	1.408	1.479	1.673
Trækningsret overført	409	421	426	433	435	443
Tilskrevne renter	55	49	40	40	44	62
	1.579	1.681	1.752	1.881	1.958	2.178
Udbetalt tilskud	÷368	÷395	÷344	÷402	÷285	÷347
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	1.211	1.286	1.408	1.479	1.673	1.831
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷663	÷631	÷651	÷599	÷695	÷779
Ikke disponeret saldo	548	655	757	880	978	1.052

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



Lejerbo, Kolding.
Afd. 213 Fjordparken.
Foto: Jørgen Jørgensen

Ballerup Almennyttige Boligselskab (DAB).
Afd. Grantofteparken (Rækkehuse).
Foto: Jørgen Jørgensen

nisationer 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.

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

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2006 meddelt tilsagn til ni projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting i tilskud m.v. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.

Anvendelse af trækningsretten

Såvel boligforbedringseffekten og beskæftigelseseffekten som følge af trækningsretten er markant.

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningsretten, blev der i 2006 udført arbejder for godt fire kr. I 2006 er der ydet tilskud på 435 mio. kr. via trækningsretten. Det har udløst arbejder for 1.684 mio. kr.

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



Table 5. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse 2001-2006. Meddelte tilsagn. Anskaffelsessum i mio. kr. netto efter statstilskud m.v.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	i alt
Energibesparende foranstaltninger	121	199	190	140	104	163	917
Opretningsarbejder	1.035	943	1.199	890	1.394	1.383	6.844
Andre arbejder	33	46	68	106	91	138	482
I alt	1.189	1.188	1.457	1.136	1.589	1.684	8.243
Tilskud mio. kr.	326	359	375	349	385	435	2.229
Tilskud i % af anskaffelsessum	27	30	26	31	24	26	27

Det bemærkes, at det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde at udnytte maks.-tilskuddet på 66 2/3 %. Enkelte mindre tilskud til større byggeskadesager er udeladt af beregningen

Salg af almene boliger

Forsøg med salg af almene familieboliger, permanent ordning med salg af boliger i problemramte afdelinger

Fra den 1. januar 2005 og 3 år frem er der ved en forsøgsordning skabt mulighed for, at almene familieboliger kan sælges til lejerne som ejerlejligheder.

Fra den 1. januar 2006 er der kommet en permanent ordning med salg af almene boliger i problemramte afdelinger.

Socialministeriet har udstedt bekendtgørelse nr. 1436 af 14. december 2005, der dækker begge ordninger, samt en tilhørende vejledning nr. 72 af 3. oktober 2006, som giver svar på en lang række tvivsspørgsmål.

Provenufonden

Landsbyggefonden skal medvirke til administration og finansiering af begge ordninger. Landsbyggefondens bestyrelse har vedtaget et revideret regulativ af 3. februar 2006 om provenufonden. Provenufonden er en lovbestemt konto under Landsbyggefonden. Fondens regulativ er kun en lille del af det komplicerede regelsæt, der skal anvendes i forbindelse med et salg. I regulativet er nærmere regler om bl.a. indberetning af salg, om de konti, der oprettes for hver enkelt boligorganisation, om kommunale rammer for støtte til nye familieboliger, om lån til de købende lejere og om dækning af boligorganisationernes udgifter.

Efter regulativet skal indberetning om salg ske 3 gange under salgsproceduren. 1. indberetning skal ske umiddelbart efter, at der er truffet beslutning om, at lejerne kan købe deres bolig.

*Boligforeningen Plantagebyen.
Afd. 1, Plantagebyen.
Foto: Axel Søgaard*

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

3. indberetning skal ske ved hver enkelt indgåelse af en bindende købsaftale mellem boligorganisationen og en køber – inden overtagelsen sker. På baggrund af denne indberetning kan Landsbyggefonden bevilge et rente- og afdragsfrit lån til de lejere, der køber deres bolig.

Salg efter forsøgsordningen

Socialministeriet har i 2005-6 meddelt 15 afdelinger (omfattende i alt 1077 boliger) tilladelse til forsøg med salg.

En af disse tilladelser (omfattende 132 boliger) er meddelt, skønt boligorganisationen afviste at give tilladelse. Dette har givet anledning til den ved lovforslagets behandling forudsatte retssag om at salg ikke kunne ske uden tilladelse fra boligorganisationen. Østre Landsret gav i 2006 staten og beliggenhedskommunen medhold. Denne afgørelse er anket til Højesteret.

Landsbyggefonden har i 2005-6 modtaget indberetning om, at i alt 74 lejere har tilkendegivet et ønske om at købe deres lejlighed.

Der foreligger med udløbet af 2006 indberetning om i alt 9 konkrete salg til lejerne. 54 ønsker om køb er endnu ikke afklaret, 11 er faldet fra. Ingen af salgssagerne er afsluttet regnskabsmæssigt, og der er derfor endnu ikke sket indbetalinger til provenufonden.

Særligt om salg af boliger i problemramte afdelinger

Ved problemramte afdelinger forstås afdelinger, hvor der er konstateret væ-



sentlige 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 afdelin-

gerne. 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 nettoprovenuet fra et salg ikke indbetales til provenufonden og i stedet anvendes til

aktiviteter og initiativer i det område, hvor afdelingen er beliggende. Der er ikke i løbet af 2006 sket godkendelse af salg af boliger i problemramte lejligheder.

Foto: Harry Nielsen



Renoveringsstøtteordningen

Den generelle udvikling

Behovet for støtte efter renoveringsstøtteordningen er fortsat stigende. Det skyldes, dels en øget forståelse for nødvendigheden af at gøre en helhedsbetonet indsats, dels et øget generelt pres på fondens midler som følge af større og mere komplekse projekter – og af prisudviklingen i byggebranchen m.v. Ultimo 2006 var der ca. 265 sager under behandling, hvori der er ønsket om støttede lån. Det samlede investeringsbehov om støttede lån kunne ved udgangen af 2006 opgøres til ca. 11.300 mio. kr.

Den maksimale ramme for omfanget af fysiske investeringer, der kunne støttes af Landsbyggefonden udgjorde oprindeligt i perioden 2003-2008 1.500 mio. kr. pr. år reguleret med udviklingen i nettoprisindekset. Mindst 50 mio. kr. af denne investeringsramme skulle anvendes til at øge almene boligernes tilgængelighed ved bl.a. adgangsforhold, elevatorinstallationer og ombygninger. For 2006 var der en særlig forhøjelse på 625 mio. kr., hvoraf der skulle anvendes ekstra 100 mio. kr. til forbedret tilgængelighed.

Som følge af boligforliget i november 2006 øges den årlige bevillingsramme i perioden 2007-2012 til 2.400 mio. kr., hvoraf der skal anvendes mindst 150 mio. kr. til forbedret tilgængelighed. Beløbene reguleres fra 2008 med udviklingen i nettoprisindekset. Variabel beboerbetalning vil kunne gennemføres i nogle sagstyper, når hovedparten af de sager, der er overført fra den tidligere byggeskadefinansieringsordning har fået tilsagn. Der refterer ca. 90 sager af denne type og variabel beboerbetalning er først realistisk i 2008 og frem.

Prisudviklingen i alle større byer har været kraftigere i 2006 end i de foregående år. Denne tendens breder sig også til egne af landet, hvor der er en

mindre økonomisk vækst. Derfor er der i en række sager foretaget forhøjelser ved skema-B. Det har været af afgørende betydning, at fastholde hovedintentionerne i helhedsplanerne. På den anden side er der også i nogle sager, blevet foretaget efterfølgende tilpasninger og nedjusteringer ved skema-B. Også her under hensyntagen til den byggetekniske, arkitektoniske og boligmæssige kvalitet, samt at målsætningerne med indsatsen bliver fastholdt.

Udarbejdelse af en helhedsplan for renovering, social indsats og økonomisk genopretning er en vigtig del af arbejdet med renoveringsstøtteordningen. Det er et krav, at der foreligger en sådan i forbindelse med tilsagnsgivningen. Helhedsplanen skal være et praktisk og brugbart instrument i det daglige arbejde med at løse de ofte komplekse problemer, der typisk er i samspilsramte afdelinger og byområder. Helhedsplanen skal bl.a. rumme en nøgtern analyse og beskrivelse af den aktuelle boligmæssige situation og der skal være opstillet rimeligt klare og forståelige målsætninger og strategier for indsatsen. I de større og mere komplekse sager, er det 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 sættes på at give trængte afdelinger en konkurrencefordel bl.a. ved en højnelse af boligkvaliteten m.v.

I 2006 er der gennemført en opdatering af fondens tidligere analyse af renoveringsbehovet de næste 20 år. I rapporten »Almene boliger med fremtid« er der foretaget en beskrivelse af 15 typiske almene bebyggelser fra forskellige tidsperioder og byggeformer. Dernæst er der beskrevet og prissat en række forslag til styrkelse af konkurrenceevnen m.v. og andre nødvendige til-

tag for at fastholde og styrke boligkvaliteten. Rapporten har især til formål at tjene som inspiration for boligorganisationer og kommuner m.fl.

En af mulighederne for at styrke konkurrenceevnen er at sikre bedre 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 i de sidste 4 år medvirket til finansiering af projekter, som øger tilgængeligheden i eksisterende alment byggeri med etablering af elevatorer, ombygning af lejligheder m.v.

Forudsætningen for et tilsagn om støtte er således udarbejdelse og gennemførelse af en helhedsplan for bl.a. styrkelse af konkurrenceevnen i den pågældende afdeling. Konkret baseres vurderingen af mulighederne for at opnå støttede lån, stadig på en grundig og konkret (byggeteknisk) dokumentation om de fysiske arbejder - og med fortsat afgørende vægt på, at der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte.

Særlige forhold

Der er i årets løb kun indgået et mindre antal sager, som primært er omfattet af Byggeskade-fonden eller Byggeskade-fonden vedrørende Bygningsfornyelse og hvor disse fonde har afvist at yde støtte til renovering af visse bygningsdele. I samme afdeling kan der være byggeafsnit, som kun er omfattet af den ene fond. Generelt kan der ikke ydes støtte i medfør af renoveringsstøtteordningen, hvis de pågældende bygningsdele er omfattet af byggeskade-fondenes dækningsområde. Dog kan støtte ydes, hvis der er tale om udearealer (miljøforbedringer) og i sager f.eks. om ombygninger af eksisterende ejendomme, hvor der ved etableringen ikke er gjort noget ved f.eks. fundamenter, facader, tage m.v. For

skader på bygningsdele i nybyggeri/ byfornyelse, og hvor byggeskadefondene har afvist dækning - kan Landsbyggefonden ikke anvende renoveringsstøtteordningen og sagen må evt. løses ved hjælp af 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 plejepersonale. Hvis etableringen derimod er sket uden nærmere omtanke, vil støtte til endnu en ombygning ikke kunne gives.

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 til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital - eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvareligt.

For de resterende ca. 90 overgangssager, som er ansøgninger modtaget før 1. januar 2003, svarede de afsatte beløb ultimo 2006 til en samlet anlægssum på ca. 2.230 mio. kr. efter reduktion i form af 35 tilsagn meddelt i 2006 på ca. 1.670 mio. kr.

Overgangssagerne er automatisk af fonden, jf. regulativets bestemmelser overført til behandling efter de nye regler uden fornyet ansøgning. I disse

tilfælde udgør afdelingens betaling (beboerbetalingen) på realkreditlånet i udgangspunktet 3,4 procent pr. år ekskl. gebyrer. I forhold til nye ansøgninger fra 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. 2.230 mio. kr. vil selvsagt lægge beslag på den største del af investeringsrammen i det kommende år.

Der er i 2006 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 2006 var der en tilgang på 41 nye sager og ved udgangen af året var der skønsmæssigt ca. 265 sager under behandling, hvortil der søges om renoveringsstøtte. En stor del af sagerne er omfattet af omprioritering m.v. (2000-loven) og særlig driftsstøtte.

Der har været afholdt besigtigelse i ca. 175 af disse sager. På grund af den fortsat store sagsmængde er ventetiden for en besigtigelse af en afdeling ved årets slutning ca. 8-12 måneder. Der prioriteres til stadighed - og besigtigelse af f. eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder søges fremmet mest muligt.

Tilsagn til større sager er i 2006 bl.a. givet til renoveringen af Lejerbo, København - afd. 128, Gyldenrisparken på Amager. Der er tale om en ret karakteristisk bebyggelse - montagebyggeri fra 60'erne. Der er konstateret udbredte skader på altanfacader, gavle m.v. - primært på betonkonstruktionerne. Renoveringen omfatter helt nye facader, gavle m.v. - og miljøforbedrende foranstaltninger på udearealer.

Kommunen har fra starten været engageret i renoveringsprojektets indhold og form m.v.

I Aalborg er tilsagn om støtte givet til Hasseris Boligselskab, afd. 6, Skelagergårdene. Også her er der tale om et (lokalt udviklet) montagebyggeri med en bebyggelsesplan bestående af kvadratiske gårdrum. Udover betonskader og skader på lette facader, vinduer m.v. er der svigt og skader på VVS-anlæg. Ved renoveringen understreges den oprindelige arkitektur i et enkelt formsprog. Der installeres 18 elevatorer og indrettes 111 boliger egnede for ældre og handicappede og der gennemføres miljøforbedringer af udearealer.

I København er der givet tilsagn til renovering m.v. af 7 afdelinger i byområdet Tingbjerg (Samvirkende Boligselskaber og FSBbolig). Renoveringen omfatter renovering af altangange, facader, ombygning af små boliger og miljøforbedringer m.v. Afdelingerne har sammensatte problemer og kommunen deltager i arbejdet med realisering af helhedsplanen.

Kanalens Kvarter er en del af Albertslund Syd (Albertslund Boligselskab og Vridsløselille Andelsboligforening) og støtte er givet til facaderenovering, ombygninger af små boliger til bl.a. ældreboliger og miljøforbedringer m.v. i gårdrum. Dette er første led i en langsigtet plan om renovering af hele Albertslund Syd og i den forbindelse er der udarbejdet en såkaldt Masterplan i et nært samarbejde med kommunen.

I Haderslev kommune ligger bebyggelsen Varbergparken (Haderslev Andelsboligforening) med 5 afdelinger i et fint let kuperet terræn. På baggrund af et længerevarende udredningsarbejde og udarbejdelse af en helhedsplan er der i 2006 givet tilsagn til 1. etape i afd. 27. Det indebærer omfattende ombygning af boliger, som har været vanske-

lige at udleje til et center for senildevemente. Der foretages også andre ombygninger af boliger, samtidig med at der installeres elevatorer. For hele bebyggelsen gennemføres der omfattende miljøforbedringer.

2 højhuse i Kærene, Rødovre, må formentlig nedrives, da udgifterne til ska-

deudbedring og ombygning af de 312 små boliger fra 50'erne vurderes at blive på niveau med anlægsudgifterne ved nybyggeri. Fonden finder det ikke hensigtsmæssigt at anvende renoveringsstøtteordningens begrænsede midler til opretningsudgifter, der relativt ligger væsentligt over halvdelen af nybyggeriets anskaffelsesudgifter.

Demonstrationsprojekter

De 22 udvalgte demonstrationsprojekter har til formål, at belyse de ældre almene boligafdelingers muligheder for at styrke konkurrenceevnen m.v. Det er

et af hovedmålene, at dette kan bidrage til en afklaring af vægtningen af de nye støttemuligheder. Samtidig kan fonden udvikle en administrativ praksis i sagsbehandlingen. Det er håbet, at disse sager ved »eksemplets magt« vil kunne virke som inspiration for andre boligorganisationer og kommuner med lignende bebyggelser fra 50'erne og 60'erne.

I 2006 har 3 afdelinger fået tilsagn: Andelsboligforeningen Holmegården, afd. 7 Vognmandsvej i Nyborg og til et lignende projekt i Haderslev Andels Bo-

*Boligforeningen Vanggården.
Afd. Amagergade, Aalborg.
Foto: Arkitema*



ligforening – afd. 15 Thrigesvej, samt til Boligforeningen Vanggården, afd. 1 Amagergade. Alle projekter indeholder renoveringsarbejder, men især med et betydeligt indhold af ombygning af boliger med bedre tilgængelighed m.v. Status er, at i alt 8 af de 22 demonstrationsprojekter har fået tilsagn og 4 sager er under behandling i kommunerne. De resterende 10 sager befinder sig på forskellige stadier og beror typisk på en afklaring af de mulige acceptable investeringer og de huslejemæssige konsekvenser. En kort præsentation af alle 22 demonstrationsprojekter kan ses på hjemmesiden www.almennet.dk.

Demonstrationsprojekterne er også præsenteret samlet og tematiseret. Det giver god inspiration til løsninger på mange forskellige problemstillinger som for eksempel tilgængelighed, boligsammenlægninger, fornyelse, arkitektur, information m.v. Det foreligger som et idékatalog »At fremtidssikre almene boliger fra 50'erne« og en præsentation af temaerne i form af overheads. Disse er tænkt til brug i boligorganisationerne i forbindelse med den beboerdemokratiske proces.

Med støtte fra 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 2 værktøjer er udarbejdet og omhandler 2 temaer: Helhedsplanlægning og beboerdemokratiske beslutningsprocesser. De to temaer er helt centrale i den forandringsproces, der er en del af demonstrationsprojekterne - og kommende lignende projekter i denne »aldersgruppe« af de almene boliger. Disse forandringsprocesser stiller store krav til boligorganisationerne om planlægning både helhedsorienteret, strategisk og beboerdemokratisk. Med disse temaer er det målet, at der ska-



bes værktøjer i form af procesbeskrivelser, tjeklister m.v., som gerne skulle kunne få en bred anvendelse i boligorganisationerne.

Der arbejdes endvidere med muligheden for at lave en markedsanalyse med temaet: 30' – 50'er boligen i det fremtidige boligmarked, udvikling af værktøjer og metoder til håndtering af »trinvis« fornyelse samt større fornyelser - organisering og styring i boligorganisationerne.

Endelig overvejes det at støtte et udviklingsarbejde af mere konkret fysisk karakter om energi og klimaskærmen –

bl.a. på baggrund af de skærpede energibestemmelser. Her sættes der også fokus på byggeteknik og byggeskik (bevaringshensyn) og arkitektur.

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 – især boligorganisationerne - 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. »AlmenNet« indeholder p.t. værktøjer med temaerne: Helheds-



Danske Funktionærers Boligselskab.
Afd. Prags Boulevard, København.
Foto: Jørgen Jørgensen

Byggeteknik, indeklima, arkitektur og bevaring

Udbedring af byggeskader udgør langt den største del af investeringerne - næsten 1.500 mio. kr. i 2006. Det drejer sig om renovering af skader på betonkonstruktioner, murværk, lette facader og vinduer, samt i badeværelser både med traditionelle og lette konstruktioner. Der er stadig mange fejl og materialsvigt på tage: Eternit- og tegltage som smuldrer, undertage med kort levetid og tagfolier med begrænset levetid. Fugtproblemer er et dominerende tema i næsten alle typer af konstruktioner, og når der samtidig er ringe udluftning i lette facader, paralleltage o. lign. forværres problemerne ofte.

Opmærksomheden er øget vedrørende indeklimaproblemer. 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 50'erne og 60'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 energiøkonomiske 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 problemerne med indeklimaet. Forbedret ventilation løser de fleste problemer og fonden kan give hel/delvis støtte til etablering af mekanisk ventilation m.v., når det kan dokumenteres, at der er alvorlige indeklimaproblemer.

I fondens vurdering af forslag til renoveringsløsninger inddrages ofte total-

økonomiske 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, projekteringskvalitet og 1+5 års eftersyn, har stor betydning for den planlagte byggetekniske kvalitet og der er en god forståelse herfor blandt boligorganisationer, rådgivere, kommuner m.fl.

Hvad angår arkitektur er der sket en fortsat positiv udvikling de senere år, idet 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. Tendensen er, at beboerne ønsker enkle, kvalitetsprægede 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. De fleste renoverings- og ombygningsprojekter omfatter klimaskærmen og der er det vigtigt for alle bygningstyper at foretage de optimale valg af materialer og komponenter. I de fleste af demonstrationsprojekterne er der bevaringsmæssige værdier, som der særligt tages hensyn til.

Tilgængelighed, handicapforanstaltninger m.v.

Der er stigende interesse for at gennemføre projekter med henblik på at forbedre tilgængeligheden i bestående almenyttige afdelinger. Også i 2006 blev der anvendt mere end den lovbestemte minimumsramme på 152.599 t.kr. i årlig investeringsaktivitet. Der blev givet tilsagn til 9 afdelinger,

plan og Beboerprocessen. De øvrige temaer vil løbende blive udviklet.

På hjemmesiden er der en beskrivelse af de enkelte demo-projekters indhold, referencer til værktøjer og en kontaktperson i boligorganisationen. Det er således muligt at 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 i demo-projekterne.



AAB, Århus.
Afd. 22, Langenæs II.
Foto: Jørgen Jørgensen

hvor forbedret tilgængelighed indgår til en samlet anlægssum på ca. 169.753 t.kr.

Dertil kommer, at der er mange andre projekter om forbedret tilgængelighed under planlægning, især i demonstrationsprojekterne. Der søges gennemført så mange løsninger på dette problem som muligt og helst projekter med typeløsninger som kan anvendes i bredere sammenhæng med nye elevatorer, løfteplatforme, ramper, niveaufri adgang. Fonden yder i udgangspunktet ikke støtte til renovering af køkken og bad. Men hvis tilgængelighed gennemføres konsekvent og 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. Dog medvirker fonden ikke i etablering af store elevatorer (båreelevatorer) og meget store badeværelser til plejekrævende personer. Som udgangspunkt gælder bygningsreglementets krav og DS

3028: Tilgængelighed for alle – dog under iagttagelse af rimeligheden i udgiftsniveauet.

Ved 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.

Som følge af boligforliget blev der foretaget ændringer i lov om almene boliger, som trådte i kraft den 1. januar 2007. Der har i 2006 ikke været andre ændringer i regelsættet og administrationsgrundlaget for tilsagn om renoveringsstøtte. Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved refinansieringen i 2006 blev en andel af de støttede realkreditlån omlagt fra 1 årig rentetilpasning til 3 årig rentetilpasning og 5 årig rentetilpasning.

Investeringer m.v.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 58 tilsagn udgjorde i 2006 på skema A-niveau ca. 2.195.147 t.kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 169.753 t.kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer.

Tabel 6. Tilsagn 2006, skema-A

	T.kr.
Byggeskadeudbedring	1.493.823
Miljøforbedring	278.017
Ombygning lejligheder	251.554
Oprettning	0
Forbedring	2.000
Sammenlægning lejligheder	0
Handicapforanstaltninger	169.753
I alt	2.195.147

Tilsagn til de 58 sager vedrører ca. 12.000 boliger. Heraf er 35 sager med investeringer for ca. 1.670.000 t.kr. overført fra den tidligere byggeskadefinansieringsordning.

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne). Huslejevårløst er baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetalning 1. fulde år 3,4 % af hovedstol. I omprioriteringssager m.v. eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. I en enkelt sag er der fastsat en lidt højere beboerbetalning på grund af afkortning af lånets løbetid.

Særlig driftsstøtte

Regler for kapitaltilførsel m.v.

Særlig driftsstøtte i form af 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 regarantiforpligtelse - en del af kredsen bag driftsstøtten.

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

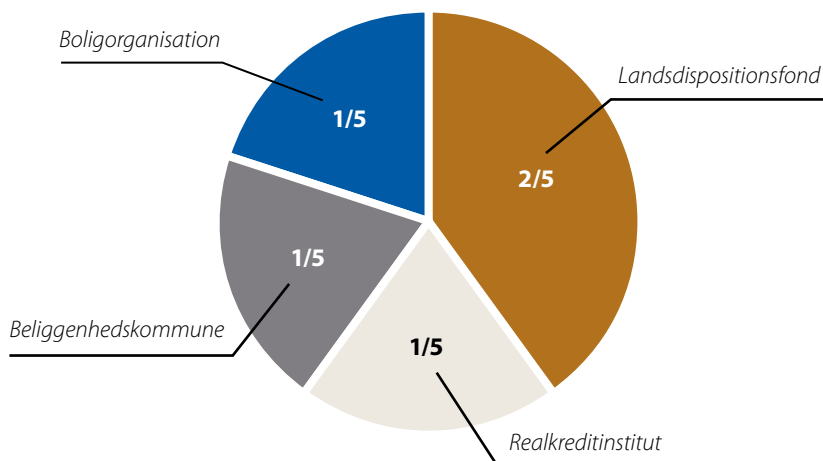
Udover 5-delingsordningen kan der forudsættes bidrag fra egen trækningsret og fælles puljemidler i landsdispositionsfonden.

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

Forslag til driftsstøtten beregnes herfter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau.

Driftsstøtten har ikke mulighed for generelt at forskyde huslejeniveauet. Der søges en balance mellem omkostningslejen - efter evt. renovering - og den gældende årgangsløje for tilsvarende alment byggeri.

Tabel 7. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel



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

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2006 385 afdelinger med 56.853 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 sam-

lede 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 omdan-

nelse 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.

Ansøgningsmængden 1989-2006 udgør i alt 816 afdelinger med 111.947 lejligheder, heraf er 50 afdelinger med 12.790 lejligheder overført til ny ordning under § 91a (600 mio. kr.-puljen). Det kan oplyses, at der ultimo 2006 er foretaget indstilling vedrørende 454 afdelinger med i alt 72.439 lejligheder. Ansøgninger for 201 afdelinger med 14.844 lejligheder er under behandling. Heri indgår sager, der er overført fra vente- og reservelisten m.v. i henhold til 2000-omprioreringsloven. 78 afdelinger med 9.007 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 til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

Beboerrådgivere

Beboerrådgiverordningen er nu godt halvvejs, idet den nugældende bevilling udløber med udgangen af 2008.

Der er stadig større stabilitet i gruppen, selvom der fortsat sker udskiftninger rundt omkring. Udskiftninger begrundet i samarbejdsvanskeligheder ses ef-

Tablet 8. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2001-2006 i mio. kr.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	I alt
Indbetalte bidrag	85	88	284	289	290	295	1.331
Rentetilskrivning	17	16	23	19	15	18	108
Andel af overskud m.m.	205	100	45	66	31	0	447
Udamortiserede lån	37	43	59	92	133	176	540
Tilbageført/overført	2	0	5	25	100	0	132
Samlet tilgang	346	247	416	491	569	489	2.558
Kapitaltilførsel m.v., netto	231	76	28	2	46	÷67	316
Beboerrådgivere, tilskud	10	18	11	12	14	15	80
Beboerrådgivere, tilbageført	0	0	0	0	0	0	0
Ydelsesstøtte renovering	-	-	206	218	231	264	919
Huslejesikring/-bidrag, netto	125	154	172	256	281	275	1.263
Samlet afgang	366	248	417	488	572	487	2.578
Periodens primobeholdning (1.1.2001)							25 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.							1.979 mio. kr.
Andel af overskud 2001 – 2005							447 mio. kr.
Garantifondens likvidation m.m.							132 mio. kr.
							2.583 mio. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag							2.578 mio. kr.
Indestående ultimobeholdning (31.12.2006)							5 mio. kr.

Anm.: Afsætning driftsstøtte (f.eks. 2006 241 mio. kr.) er modregnet under kapitaltilførsel m.v.

terhånden sjældent. Hovedparten af de nuværende beboerrådgivere har således været ansat i stillingerne gennem flere år. Denne kontinuitet giver sig udslag i stadig mere gennemtænkte og gennearbejdede indsatser landet over. I lyset af den senere tids debat om ghettoisering og regeringens initiativ på området, betyder dette, at den række af boligområder som har fået en beboerrådgiverbevilling, står ganske godt rustet til at tage udfordringerne op.

Evaluering

Gennem det centrale samarbejde mellem Kommunernes Landsforening, Kø-

benhavns 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 Niras Konsulenterne A/S. Evalueringen gik i gang i juni måned 2004. Evalueringens resultater vil løbende blive formidlet, dels gennem rapporter, dels gennem konferencer, til såvel boligorganisationer som kommuner. Også beboerrådgiverne vil løbende blive orienteret om

evalueringen og aktivt inddraget i processen.

Erfa-samarbejdet

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

Driftssikring

Driftssikring er i 2005 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 1,8 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 bebyg-

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

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

Landsbyggefonden har endvidere besluttet at anvende yderligere ca. 130 mio. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter i udgangspunktet andrager ca. 200 mio. kr./år. Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 516 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 ydelsesfrie terminer (»reguleringskonti«). Fonden søger i den forbindelse at konstatere eventuelle væsentlige afvigelser i forhold til støttegrundlaget, inden opgørelserne sendes til ministeriet.

2000-omprioriteringsloven

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

Støtten gives i form af omprioritering - inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 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 principielt i perioden 2001-2004. Herefter betaler fonden udgiften 100 %. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

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

De gældende driftsstøttebestemmelser kan udnyttes, hvis der er behov for yderligere supplerende støtte.

Der findes nogle afdelinger, som i givet fald skulle indstilles til støtte bl.a. via lø-

betidsforlængelse, 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 omberegningsliste. 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 omberegnings-sagerne forventes afsluttet i 2007. Der er udsendt notat vedrørende omprioritering af realkreditlån uden løbende offentlig støtte.

Landsbyggefonden besluttede i 2003, at støtte en evaluering af indsatserne

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

Frikøb af hjemfaldsdeklarationer

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

Landsbyggefonden har med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

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

Udviklingen i egenkapitalen, herunder især de forventede indbetalinger til dispositionsfondene fra udamortiserede lån i de berørte boligorganisationer, vurderes ikke i alle tilfælde løbende at kunne sikre et rimeligt lejenniveau efter frikøbet. I det omfang dette er tilfældet, kan Landsbyggefonden efter ansøgning fra den pågældende boligorganisation yde støtte i form af lån til boligorganisationen til delvis betaling af ydelserne på de realkreditlån, der optages i de berørte afdelinger.

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

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

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

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

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

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. Landsbyggefonden har efter ansøgning meddelt tilsagn vedrørende ydelsesstøtte og driftsbidrag til 206 boligafdelinger. Der

er endvidere meddelt tilsagn om særlige driftsbidrag til 24 afdelinger, mens 19 afdelinger er overført til særlige driftsstøtte i forbindelse med omprioriteringssager.

Staten yder i nødvendigt omfang Landsbyggefonden statslån til dækning af fondens nettoudlæg til ydelsestøtte 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 Landsbyggefonden tilbagebetales fra de berørte boligorganisationer. Fra den 1. januar 2010 påbegynder landsdispositions-fonden 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 2006 udbetalt 20 mio. kr. i lån fra staten. Renten i 2006 er fastsat til 3,8 % p.a.

Social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger (600 mio. kr.)

Folketinget gennemførte fra 2006 nye støttemuligheder til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger, jf. lov almene boliger § 91 a. I bemærkningerne til lovforslaget blev henvist til en tendens til en forstærket social og geografisk opsplitning af samfundet, som medfører en koncentration af de svage grupper i dele af det almene byggeri. Disse boligområder er præget af bl.a. lav tilknytning til arbejdsmarkedet og det omgivende samfund, dårlig integration, øget kriminalitet og en særlig risiko for børn og

unge, som fastholdes i en negativ spiral. Endvidere blev det i bemærkningerne påpeget, at det er nødvendigt med en både langsigtet og bredspektret indsats for at vende denne udvikling og tiltrække en bredere kreds af boligsøgende. En indsats, som sætter forebyggende ind over for de sociale og andre problemer, der er i områderne, som giver mulighed for nedsættelse af huslejen, hvor det er nødvendigt, som er lokalt koordineret og som indgår i en helhedsplan. På det grundlag blev derfor afsat en samlet ramme til en social og forebyggende indsats med adgang til at meddele støttetilsagn på i alt 600 mio. kr. (kapitaliseret værdi). Af denne ramme kan indtil 200 mio. kr. i alt anvendes til en målrettet nedsættelse af huslejen i problemramte områder.

Landsbyggefonden kan yde tilskud til et bredt spektrum af initiativer og aktiviteter, der kan medvirke til at stimulere og igangsætte en positiv udvikling i problemramte boligområder eller har et forebyggende sigte. Der kan således ydes tilskud til sociale og forebyggende aktiviteter og initiativer i problemramte boligområder, som er omfattet af en helhedsplan, til lokal koor-

dinering eventuelt i et områdesekretariat og til både lokal og landsdækkende evaluering og erfaringsopsamling. Initiativerne og aktiviteterne kan bl.a. omfatte sociale, forebyggende samt integrations- og beskæftigelsesfremmende initiativer, herunder kriminalitetsforebyggende og -dæmpende aktiviteter m.v. Fonden kan af de nye midler yde tilskud til medarbejdere, hvis opgaver svarer til de nuværende beboerrådgivere og til andre former for opsøgende medarbejdere, der f.eks. særligt har til opgave at skabe nødvendige kontakter til erhvervsliv og uddannelsesinstitutioner eller stimulere iværksætteriet blandt beboerne. Det er et krav, at indsatsen indgår i en helhedsplan med tilknyttet finansieringsplan, og at der sker en lokal koordinering og evaluering af den samlede indsats, f.eks. i et områdesekretariat. Helhedsplanen skal være udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen. Helhedsplanen skal være langsigtet og kan dække bl.a. fysiske renoveringer, miljøforbedring, kriminalitetsforebyggelse, beboerrådgivere, skoler, beskæftigelsesmæssige og erhvervsfremmende foranstaltninger. Helhedsplanen vil i et vist omfang

*Andelsboligforeningen Beringsgaard.
Afd. Gammel Jernbanegade, Horsens.
Foto: Henrik Bjerg*



Tabel 9. Ansøgningerne fordelt på kommunetyper

	ansøg- ninger	%	ansøgende afdelinger	%	boliger i ansøgende afdelinger	%
Københavns og Frederiksberg Kommuner	49	31%	97	31%	20.510	25%
Øvrig hovedstadsregion	36	23%	59	19%	26.759	32%
Provinskommuner med mere end 50.000 indbyggere	27	17%	65	21%	18.888	23%
Provinskommuner med (10.000 - 50.000 indbyggere)	32	20%	74	24%	15.341	19%
Provinskommuner med (færre end 10.000 indbyggere)	13	8%	16	5%	950	1%
I alt	157	100%	311	100%	82.448	100%

kunne omfatte et bredere område end det almene boligområde.

Ansøgningerne

Ved ansøgningsfristen 1. juni 2006 var der indgivet 157 ansøgninger, som berørte i alt 311 boligafdelinger. Flere af ansøgningerne omhandler således sociale initiativer for et større boligområde bestående af flere afdelinger. Antallet af afdelinger i de enkelte ansøgninger spænder fra 1 til 20. Ansøgningerne fordeler sig på 97 ansøgninger om sociale aktiviteter m.v., alle ansøger i princippet om huslejenedsættelse og 101 ansøgninger, hvor der søges om støtte til forskellige fysiske arbejder. I flere af ansøgningerne søges der om mere end en støttetype.

De 311 ansøgende afdelinger repræsenterer 144 boligorganisationer i 59 kommuner. Som det fremgår af tabel 9 er ansøgningerne spredt ud over hele landet i flere forskellige kommunetyper. Således er der indgivet 13 ansøgninger fra afdelinger hjemhørende i provinskommuner med mindre end 10.000 beboere. I den anden ende af kommuneskalaen er København repræsenteret med 47 ansøgninger, mens Århus kommer herefter med 12 ansøgninger. Det samlede antal boliger i ansøgningsmassen udgør 82.448 boliger fordelt på ca. 6,7 mio. m² bruttoetageareal. Samlet berører ansøgningerne således ca. 15 % af den samlede almene boligmasse.

Som det fremgår af tabel 10 er det dog særligt montagebyggeriet fra 1960 – 1975, som har anmodet om del i 600 mio. kr.-puljen, men i forhold til tidligere er der også nyere afdelinger impliceret.

Sociale aktivitetsmidler m.v.

Af den samlede ramme på 600 mio. kr. blev 400 mio. kr. afsat til sociale aktiviteter m.v. og 200 mio. kr. til huslejenedsættelser. Fysiske projekter blev henvist til renoveringsstøtteordningen.

De 400 mio. kr. fordeltes med 10 mio. kr. til erfa-arbejde og evaluering m.v., 20 mio. kr. til mindre projekter (»nålestiksprojekter«/elementer fra vente/reserve-liste-sager) og 370 mio. kr. til helhedsplanansøgningerne. Helhedsplansagerne løber over 4 til 5 år.

Ved bedømmelsen af ansøgninger om sociale aktivitetsmidler m.v. blev anvendt et socialt indeks for hver ansøger opstillet på grundlag af KAAS-tabellerne. Indekset er beregnet på baggrund af de faktiske forskelle i beboersammensætningen, og det giver en databaseret rangordning af ansøgerne.

Tabel 10. De ansøgende afdelinger fordelt efter ibrugtagelsesår

Ibrugtagelse	Hovedstads regionen	det øvrige land	hele Landet	%
før 1950	25	1	26	8%
1950 - 1959	12	11	23	7%
1960 - 1974	45	86	131	42%
1975 - 1989	54	47	101	32%
1990 -	20	10	30	10%
I alt	156	155	311	100%

Tabel 11. Fordelingen af de sociale aktivitetsmidler efter kommune type

	antal ansøgninger	%	heraf støtte- modtager	%	samlede støttebeløb	%
Københavns og Frederiksberg Kommune	27	28%	10	19%	70.652.840	21%
Øvrig hovedstadsregion	25	26%	10	19%	73.307.575	22%
Provinskommuner med mere end 50.000 indbyggere	15	15%	9	17%	82.861.945	25%
Provinskommuner med 20.000 - 50.000 indbyggere	15	15%	11	21%	62.880.000	19%
Provinskommuner med 10.000 - 20.000 indbyggere	11	11%	10	19%	37.101.370	11%
Provinskommuner med færre end 10.000 indbyggere	4	4%	3	6%	5.360.500	2%
I alt	97	100%	53	100%	332.164.230	100%

Rangordningen af ansøgningerne gav et objektivt fingerpeg om i hvilken grad afdelingen/området kan karakteriseres som »problemramt«. Denne målestok kunne ikke alene bestemme, hvorvidt der skulle meddeles tilsagn om støtte eller ej, bl.a. fordi små afdelinger i mindre lokalsamfund ofte medfører forholdsvis store problemer, selvom de objektivt set er mindre »samspilsramte« end de store »kendte« afdelinger, men også fordi indhold og kvalitet i de beskrevne indsatser kan være stærkt varierende og endelig blev der i fornødent omfang taget hensyn til de afdelinger/områder, hvor der kunne ydes støtte til en egentlig forebyggende indsats.

For at give en faglig vurdering af ansøgningerne har Landsbyggefonden i samarbejde med Byudvalgssamarbejdet gennemgået dem og registreret og vurderet de enkelte indsatser i relation til afdelingernes/områdernes problemer.

Med udgangspunkt i Landsbyggefondens vejledning om udarbejdelse af ansøgning om tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte om-

råder er ansøgningerne vurderet først og fremmest på deres indhold af elementer, som kan medvirke til at »løfte« afdelingen/området. Det er bl.a. brobygningsaktiviteter til det omgivende samfund, inddragelse af eksisterende ressourcer i områderne, f.eks. ejendomsfunktionærerne, beskæftigelse og erhvervsfremmende indsatser i samarbejde med den stedlige kommune, opsøgende og kriminalitetsforebyggende arbejde, særligt i forhold til børn og unge samt bevidst arbejde med forbedret image.

I kommuner eller byområder, hvor det anses som en styrkelse af indsatsen, er der, hvis ansøger ikke selv har peget på muligheden, opfordret til tværgående samarbejde og koordinering via egentlige områdesekretariater.

Da den samlede værdi af ansøgningerne langt overstiger det beløb, som har været til rådighed, har det været nødvendigt at foretage beskæringer i det ansøgte og i enkelte tilfælde helt at udelade en foreslået indsats. Der er generelt indregnet den forudsatte medfinansiering på mindst 25% i alle foreløbige støttetilsagn, da en vis egenbetaling generelt fremmer kvaliteten og den lokale medvirken i projekterne. Medfinansieringen kan erlægges dels som konkret kommunal deltagelse, dels ved øvrige ikke-statslige fonds- og puljemidler bevilget til denne indsats og ved boligorganisationens egen finansiering (dispositionsfond og/eller arbejdskapital).

I tabel 11 ses det, at 53 af de 97 sociale ansøgninger er indstillet til at modtage i alt 332 mio. kr. i støtte - hvilket svarer

Tabel 12. De årlige husleje-støttebeløb kan for perioden 2007-2010 opgøres således:

	Årlig lettelse/mill. kr.				
	2007	2008	2009	2010	I alt
LBF-tilskud	37,5	37,5	37,5	37,5	150,0
Egetbidrag	12,5	12,5	12,5	12,5	50,0
I alt	50,0	50,0	50,0	50,0	200,0

til et gennemsnit på 6,3 mio. kr. pr. støttemodtagende ansøgning. 38 mio. kr. er afsat til reserve i forbindelse med nærmere forhandling. De sociale aktivitetsmidler er fordelt til hele landet. Godt 140 mio. kr. er afsat til hovedstadsregionen og tilsvarende til de store og middelstore provinskommuner. Næsten alle ansøgninger fra boligorganisationer hjemhørende i provinskommuner med mindre end 50.000 indbyggere er blevet imødekommet i større eller mindre udstrækning.

Huslejenedsættelser

Støtte gives endvidere i form af løbende huslejetilskud betalt af Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden) i perioden 2007-2020. I 2007, 2008, 2009 og 2010 yder fonden støtten 100 %. Huslejestøtten fortsætter udover 2010, men aftrappes herefter med 9 kr./m²/år for at helt at bortfalde senest i 2021.

Den resterende del af den tilbagediskonterede LBF-ramme på 200 mio. kr. anvendes i perioden 2011-2020.

Til brug for beregningerne af støttebehovet til huslejenedsættelse er der opstillet en beregningsmodel, der på baggrund af en række variable bereg-

ner et tilstræbt niveau for huslejen. I modellen indgår samlet leje, balanceleje og tilstræbt leje. Den samlede leje er den faktiske leje, hvortil der er lagt den forventede huslejestigning som følge af reovering og andre forhold. Forskellen mellem den samlede leje og den tilstræbte leje udgør støttebehovet. I beregningen af den tilstræbte leje indgår følgende variable: Årstalsleje, bundfradrag, beliggenhed (kommuneniveau), højde, vurdering af afdelingernes fysiske tilstand m.v. samt relativ beboersammensætning.

I beregningerne er der taget højde for, at huslejeniveauet er påvirket af lejlighedernes gennemsnitlige størrelse i en afdeling.

På baggrund af det beregnede behov har Landsbyggefonden udarbejdet en liste over afdelinger, som forudsættes støttet helt eller delvist inden for den givne udgangsramme på en årlig letelse på 50 mio. kr./år. 22 af de ansøgende afdelinger er optaget på hovedlisten, 18 står på ventelisten, mens 271 er på reserveliste/er udgået. I alt er 311 boligafdelinger medtaget som ansøgninger om huslejenedsættelse.

Af tabel 13 nedenfor ses det, at husleje-puljen kun giver mulighed for at give støtte til 22 afdelinger med i alt 6.548 boliger svarende til 7% af ansøgermassen. Endvidere ses det, at hovedparten af støtten tilfalder boligafdelinger fra provinsen.

81% af den årlige huslejestøtte går til 14 afdelinger opført i perioden 1960 – 1974. Herudover er 7 afdelinger fra perioden 1975-89 indstillet til over 10 mio. kr. i årlig støtte.

Foreløbig udmelding

Den foreløbige udmelding blev udsendt primo oktober 2006. De boligorganisationer, hvis afdelinger omfattes af støtteordningen m.m. (de 2 »hovedlister« for henh. sociale aktiviteter og huslejestøtte), er anmodet om i samarbejde med kommunen at udarbejde en detaljeret endelig helhedsplan for de pågældende afdelinger. Den endelige helhedsplan skal selvsagt udarbejdes på grundlag af den foreløbige udmelding og indsendes til fonden senest 1. juni 2007. Sager, der fremkommer efter aftalt frist, bortfalder og lavere prioriterede afdelinger får muligheden for at overtage støtten.

Tabel 13. Fordeling af modtagere af huslejestøtte i h.t. hovedlisten

	antal afdelinger	procent af den samlede ansøgermasse	antal bolig i støttede afdelinger	årlig huslejestøtte	%
Københavns og Frederiksberg Kommuner	0	0%	0	0	0%
Øvrig hovedstadsregion	3	5%	1.396	10.231.154	18%
Provinskommuner med mere end 50.000 indbyggere	5	8%	1.544	14.933.385	27%
Provinskommuner med 10.000 - 50.000 indbyggere	13	18%	3.530	29.553.756	53%
Provinskommuner med færre end 10.000 indbyggere	1	6%	114	1.297.331	2%
I alt	22	7%	6.584	56.015.627	100%

Udlejningsstatistik

Godt 3 promille ledige lejligheder

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

Opgørelsen finder - siden efteråret 2004 - sted hver måned og udsendes til samtlige boligorganisationer og kommuner m.fl.

Opgørelsen udarbejdes på grundlag af boligorganisationernes indberetninger til fonden. Informationerne om ledige lejligheder og udlejningssituationen findes på Landsbyggefondens hjemmeside, og det er derfor ikke nødvendigt, at boligorganisationerne sender en kopi af indberetningerne til kommunen.

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.

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

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

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

Fondens anmodning om disse oplysninger sker også under henvisning til Lov om almene boliger m.v. § 167, hvorefter boligorganisationen på forlangende skal give fonden alle nødvendige oplysninger om boligorgani-

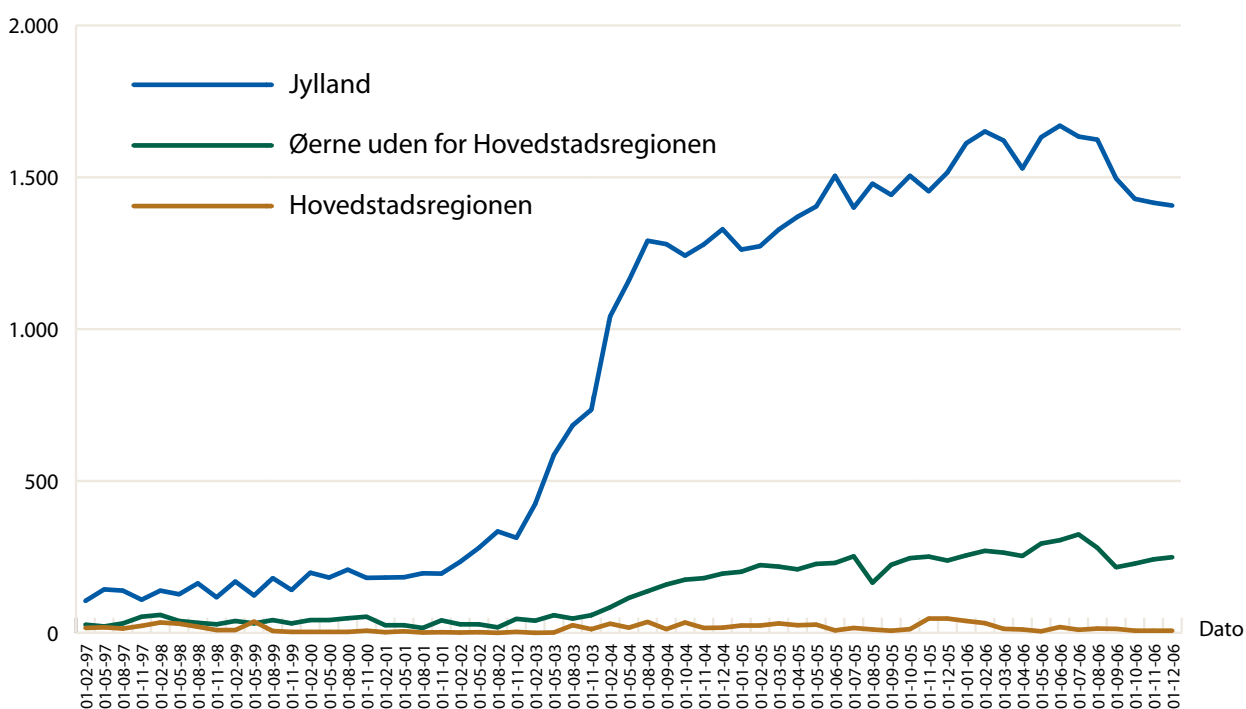
sationen og dets afdelingers økonomiske forhold. Oplysningerne er således undergivet sædvanlige forvaltningsmæssige regler.

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. Ledigheden pr. 1. december 2006 svarer til 3,1 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 vest for Lillebælt.

Pr. 1. december 2006 var ledigheden karakteriseret ved fortrinsvis at omfatte det nyere byggeri og hvad angår boligtype at der er mange ungdomsboliger uden lejeindtægt, mens der næsten ingen ældreboliger står tomme.

Tablet 14. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997-2006, fordelt geografisk

Antal ledige



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. Det er sjældent at garantiordningen benyttes. Indenfor de sidste 10 år har der været foretaget udbetalinger én gang.

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. Hvis der konstateres sådanne generelle problemer iværksætter konsulenttjenesten forskellige informationstiltag rettet mod hele sektoren.

Regnskabsindberetning

Boligorganisationerne har siden 1999 afleveret regnskabsindberetningen i elektronisk form til Fonden. Fonden har løbende i samarbejde med boligorganisationerne arbejdet på en forbedring af regnskabernes systemmæssige- og regnskabsmæssige kvalitet.

Efter et par svære indledende år med den elektroniske regnskabsindberetning er indberetningernes kvalitet blevet væsentligt forbedret både på den systemmæssige og den regnskabsmæssige kvalitet.

I 2006 er denne proces fortsat med et udviklingsprojekt vedrørende internetindberetning af regnskaberne. Internetindberetningen forbedrer mulighederne for dialog mellem de involverede parter, øger mulighederne for fejltjek, sikrer færre fejl og mangler og sikrer hurtig offentliggørelse af regnskaberne. Udviklingsprojektet har taget længere tid end forventet og ibrugtagning af systemet er udskudt til 2007.

Selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner omfattes fra 2006 af den obligatoriske regnskabsindberetning.

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 i mange forskellige sammenhænge 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 2006 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 157 selvejende institutioner, 130 sager er blevet godkendt af kommunen til omdannelse.

Garantiordningen – anmeldelse af fællesforvaltning

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fælles forvaltning. Der er ved udgangen af 2006 anmeldt fælles anbringelse fra 92 boligorganisationer fordelt på 8 administrationsfællesskaber.

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.

Der er i løbet af året gennemført benchmarking undersøgelser og udarbejdet kogebooger til brug for boligorganisationernes videre arbejde med benchmarking undersøgelser. Det er besluttet at supplere undersøgelsen med yderligere en benchmarking undersøgelse, hvori der indgår et mere detaljeret datagrundlag. Publicering af den samlede undersøgelse afventer denne supplerende undersøgelse.

Administration m.v.

Placeringen af fondens midler

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

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

I 2006 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2006 var præget af stigende renter og faldende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 24,8 mio. kr. incl. netto kurstab m.v. I perioden 1988-2006 har afkastet på obligationsbeholdningen ligget ca. 3 procent-point over pengemarkedsrenten.

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

Stamdata

Landsbyggefonden har i 2006 omlagt og udbygget stamdata-registreringerne bl.a. med henblik på kommunalreformen pr. 1. januar 2007. Fondens stamdatabase søges ved boligportal og handicapbolig.dk sammenholdt med oplysninger om de almene boliger til brug for boligsøgning.

Boligportal

December 2006 udsendte Socialministeriet den afsluttende rapport fra en af nedsat arbejdsgruppe vedrørende en fælles boligportal. Rapporten lægger op til at der skal laves en fælles boligportal, der gør det muligt for interesserede at få et overblik over boligtilbuddene i det almene byggeri. Man

Vestbyen i Horsens (Arbejdernes Boligselskab og Lejerbo, Horsens).

Foto: Mogens Laier

skal kunne lave søgninger med udgangspunkt i f.eks. lejlighedens størrelse, huslejens størrelse, beliggenhed, mulighed for at holde husdyr o.s.v.. Portalen skal derudover yde forbrugervenlig information om diverse regler og fakta om den almene boligsektor.

Der skal anvendes et fælles huslejebegreb for at muliggøre sammenligninger mellem forskellige lejligheder. Oplysninger om ventetider skal bygge på boligorganisationernes forventning om ventetider i den pågældende afdeling. Endelig skal portalen indeholde oplysninger om de enkelte boligers egnethed for ældre og handicappede – i praksis ved at der sker en integration til handicapbolig.dk.

Portalen skal videreformidle ønsker om opskrivning til den pågældende boligorganisation/ opskrivningssamarbejde, men der er ikke lagt op til, at der skal kunne ske en fælles opskrivning. Ind-

beretninger til portalen bliver obligatorisk for boligorganisationerne.

Opgaven med at etablere boligportalen er nu overgået til Landsbyggefonden. Der er nedsat en LBF-styregruppe med deltagelse af Socialministeriet, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening. Der er besluttet en foreløbig tidsplan, hvorefter portalen vil kunne tages i brug om ca. 1 år.

Fra 1. januar 2007 er åbnet en ny portal, Borger.dk, der skal være indgangen til al offentlig information i Danmark – i praksis formentlig i form af, at der er nogle generelle overordnede informationssider og herefter links til relevante myndigheders hjemmesider. Boligportalen skal indgå som link i den nye portal.

Hjemmeside

Der er bevilget midler til successiv omlægning af faciliteterne på Landsbyg-



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

Erfaringsformidling og forskning

Landsbyggefonden har særlig lov-hjemmel til at yde tilskud vedrørende forskning og erfaringsformidling. Fonden påtager sig ikke egentlige samfundsmæssige opgaver, men støtter efter konkret bedømmelse erfarings-

formidling 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, udvikling af målinger social kapital, projekt om god ledelsesskik i almene boligorganisationer, erfaringsformidling om Urban-projektet Gellerup-Hasle-Herredsvang (Vestbyen Århus) samt undersøgelse af den sociale og etniske segregation i den almene sektor og dens udvikling.

Det digitale byggeri – klassifikation (bygningsdelsopdeling m.v.).

Landsbyggefonden har i arbejdet med en ny bygningsdelsopdeling forsøgt at

få driftsinteresser repræsenteret i processen omkring et nyt klassifikationssystem. Det nye system påtænkes i forbindelse med digitaliseringen af byggeriet bl.a. at skulle afløse det nuværende SfB-system, der f.eks. anvendes ved kontering af vedligeholdelsesudgifter m.v. i alment byggeri. Det er besluttet at iværksætte et projekt til udvikling/»oversættelse« af det nye klassifikationssystem til driftsherrebrug. Efter aftale med Kommunernes Landsforening er forprojektet (undersøgelse af forventninger og behov) igangsat i 2006.

*Andelsboligforeningen Odinsgaard.
Afd. Kollegievænget, Horsens.
Foto: Henrik Bjerg*



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
Nybyggeri fordelt på amter – almene boligorganisationer	38
Landsbyggefondens sekretariat	40
Lovgivning m.v.	41
Ordforklaringer	43
Hovedtal fra fondens regnskaber	46

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 2006 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2000-2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Familieboliger	1.592	5.501	2.666	2.192	1.416	1.390
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 236	²⁾ 532	³⁾ 88	⁴⁾ 224	0	⁵⁾ 280
	1.828	6.033	2.754	2.416	1.416	1.670

¹⁾ § 146 på 236 familieboliger (heraf 18 medejerboliger)

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

³⁾ § 144 på 88 familieboliger

⁴⁾ § 144 på 224 familieboliger

⁵⁾ § 144 på 280 familieboliger

Tabel 16. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal familiebol.	Antal lånesager			Gmns. antal fam.b. pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
2001	¹⁾ 1.828	95	11	106	17
2002	²⁾ 6.033	266	23	289	21
2003	³⁾ 2.754	129	10	139	20
2004	⁴⁾ 2.416	94	8	102	24
2005	⁵⁾ 1.416	61	2	63	22
2006	1.670	84	7	91	18

¹⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 6 familieboliger

²⁾ Incl. 11 tilsagn på i alt 20 familieboliger

³⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 8 familieboliger

⁴⁾ Incl. 7 tilsagn på i alt 21 familieboliger

⁵⁾ Incl. 4 tilsagn på 7 familieboliger og 1 tilsagn på 243 familieboliger

Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal fam.bol.	Hovedstads- området	Øvrige land	Etage- byggeri	Tæt-lavt byggeri
2001	1.828	14	86	¹⁾ 39	61
2002	6.033	19	81	²⁾ 45	55
2003	2.754	26	74	³⁾ 55	45
2004	2.416	35	65	⁴⁾ 60	40
2005	1.416	39	61	⁵⁾ 58	42
2006	1.670	23	77	⁶⁾ 46	54

¹⁾ Excl. 104 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 635 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³⁾ Excl. 342 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴⁾ Excl. 197 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁵⁾ Excl. 89 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁶⁾ Excl. 94 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 18. Anskaffelsessum/lån

	Antal familie- boliger	Anskaffel- sessum i mio. kr.	Lån (grund- kapital fra LBF) i mio kr.	%	Anskaffel- sessum pr. bolig i t.kr.	Index
2001	1.828	1.959	216	¹⁾ 14/7	1.072	100
2002	6.033	6.962	487	7	1.154	108
2003	2.754	3.354	235	7	1.218	114
2004	2.416	3.238	227	7	1.340	125
2005	1.416	1.905	133	7	1.345	125
2006	1.670	2.235	156	7	1.338	125

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

Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Reduceret ungdomsbyggeri

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 2006 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag

	Antal ungdomsboliger		Antal lånesager		Gmns. antal ungdomsboliger pr. sag
	»rene«	integrerede	i alt		
2001	¹⁾ 365	8	8	16	23
2002	²⁾ 1.091	22	12	34	32
2003	³⁾ 591	14	4	18	33
2004	⁴⁾ 673	11	3	14	48
2005	626	15	2	17	37
2006	⁵⁾ 459	8	2	10	46

¹⁾ Incl. 1 forsøgsbyggeri § 146 på 14 ungdomsboliger og 4 tilsagn på i alt 11 ungdomsboliger

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

³⁾ Incl. 2 forsøgsbyggerier § 144 på i alt 80 ungdomsboliger

⁴⁾ Incl. 1 tilsagn på 288 ungdomsboliger i København og excl. 1 tilsagn på 113 ungdomsboliger i Århus overført til år 2005

⁵⁾ Incl. 3 forsøgsbyggerier § 144 på i alt 158 ungdomsboliger og 1 tilsagn på 134 ungdomsboliger i Århus

Tabel 20. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2001	365	2	98
2002	1.091	29	71
2003	591	20	80
2004	673	60	40
2005	626	15	85
2006	459	0	100

Tabel 21. Anskaffelsessum/lån

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i mio. kr.	Lån (grundkapital fra LBF) i mio. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t.kr.	Index
2001	365	216	21	¹⁾ 14/7	592	100
2002	1.091	697	49	7	639	108
2003	591	391	27	7	662	112
2004	673	424	30	7	630	106
2005	626	423	30	7	676	114
2006	459	341	24	7	743	125

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

Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

Stor 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 2006 er ajourført med hensyn til mertilsgn, annulleringer og fejlindberetninger. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 22 Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag

	Antal ældreboliger		Antal lånesager		Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
2001	1.581	64	7	71	22
2002	¹⁾ 3.298	134	13	147	22
2003	²⁾ 1.525	67	6	73	21
2004	³⁾ 720	49	5	54	13
2005	⁴⁾ 879	34	2	36	24
2006	⁵⁾ 2.667	94	5	99	27

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

²⁾ Incl. 2 tilsagn på i alt 4 ældreboliger

³⁾ Incl. 1 forsøgsbyggeri § 144 på 8 ældreboliger og 1 tilsagn på 1 ældrebolig

⁴⁾ Incl. 1 forsøgsbyggeri § 144 på 28 ældreboliger

⁵⁾ Incl. 2 forsøgsbyggerier § 144 på 41 og 32 ældreboliger

Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældrebol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-Lavt byggeri
2001	1.581	14	86	¹⁾ 41	59
2002	3.298	24	76	²⁾ 37	63
2003	1.523	21	79	³⁾ 54	46
2004	720	27	73	⁴⁾ 36	64
2005	879	34	66	⁵⁾ 41	59
2006	2.667	43	57	⁶⁾ 52	48

¹⁾ Excl. 183 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 337 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³⁾ Excl. 16 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴⁾ Excl. 8 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁵⁾ Excl. 87 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁶⁾ Excl. 179 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 24. Anskaffelsestallet/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsestallet i mio. kr.	Lån (grundkapital fra LBF) i mio. kr.	%	Anskaffelsestallet pr. bolig i t.kr.	Index
2001	1.581	1.582	173	¹⁾ 14/7	1.001	100
2002	3.298	3.545	248	7	1.075	107
2003	1.525	1.675	117	7	1.098	110
2004	720	833	58	7	1.157	116
2005	879	1.051	74	7	1.196	120
2006	2.667	3.504	245	7	1.314	131

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

Byggeri af ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i 2006, er steget meget i forhold til tidligere år. Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af driftsherrer.

Tablet 25. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2001-2006

	Selvej. Institution	Kommune	Amtskommune	I alt
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	755	3.489
2006	936	3.193	884	5.013

Tablet 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2001-2006

Bygherre- type	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Genms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende Institution	2001	407	18	23
	2002	710	30	24
	2003	503	22	23
	2004	333	14	24
	2005	407	17	24
	2006	936	20	¹⁾ 47
Kommune	2001			
	2002	1.945	70	28
	2003	2.773	93	30
	2004	2.636	87	30
	2005	1.968	80	25
	2006	3.193	108	30
Amts- kommune	2001	0	-	-
	2002	26	3	9
	2003	17	1	17
	2004	311	17	18
	2005	723	38	19
	2006	884	42	21

¹⁾ Der er stor variation i antal boliger pr. byggesag: fra 6 ældreboliger til 156 ældreboliger

Table 27. Geografisk fordeling i 2001-2006 (i procent)

Bygherre- type	År	Antal ældreboliger	Hovedstads- området	Øvrige land
Selvejende	2001	407	32	68
Institution	2002	710	9	91
	2003	503	33	67
	2004	333	6	94
	2005	407	7	93
	2006	936	50	50
Kommune	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
	2006	3.193	11	89
Amts- kommune	2001	0	-	-
	2002	26	0	100
	2003	17	0	100
	2004	311	13	87
	2005	723	8	92
	2006	884	9	91

Nybyggeri fordelt på amter – almene boligorganisationer

TABEL 28. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 2001-2006.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2001-2006
Københavns K.							
Familieboliger	24	156	208	505	133	39	1065
Ungdomsboliger	0	0	0	300	0	0	300
Ældreboliger	32	0	17	54	96	275	474
Ialt	56	156	225	859	229	314	1839
Frederiksberg K.							
Familieboliger	0	0	0	0	0	40	40
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	0	68	0	0	16	0	84
Ialt	0	68	0	0	16	40	124
Københavns Amt							
Familieboliger	60	255	285	59	322	119	1100
Ungdomsboliger	0	48	84	54	55	0	241
Ældreboliger	64	195	93	59	0	426	837
Ialt	124	498	462	172	377	545	2178
Frederiksborg Amt							
Familieboliger	87	242	149	261	0	154	893
Ungdomsboliger	8	87	8	0	0	0	103
Ældreboliger	108	442	162	74	151	431	1368
Ialt	203	771	319	335	151	585	2364
Roskilde Amt							
Familieboliger	77	507	77	14	94	27	796
Ungdomsboliger	0	182	24	52	38	0	296
Ældreboliger	14	92	48	6	38	20	218
Ialt	91	781	149	72	170	47	1310
Vestsjællands Amt							
Familieboliger	52	670	157	141	81	34	1135
Ungdomsboliger	0	0	30	0	0	0	30
Ældreboliger	111	305	281	73	112	317	1199
Ialt	163	975	468	214	193	351	2364
Storstrøms Amt							
Familieboliger	164	351	192	286	82	12	1087
Ungdomsboliger	2	0	53	33	30	0	118
Ældreboliger	26	201	62	83	44	28	444
Ialt	192	552	307	402	156	40	1649
Bornholms Regionskommune							
Familieboliger	32	66	0	0	0	0	98
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	0	0	0	0	21	0	21
Ialt	32	66	0	0	21	0	119

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2001-2006
Fyns Amt							
Familieboliger	184	445	215	96	53	152	1145
Ungdomsboliger	95	78	79	80	49	32	413
Ældreboliger	229	380	189	67	43	125	1033
Ialt	508	903	483	243	145	309	2591
Sønderjyllands Amt							
Familieboliger	172	781	122	140	46	17	1278
Ungdomsboliger	0	53	0	0	0	0	53
Ældreboliger	28	165	14	63	79	105	454
Ialt	200	999	136	203	125	122	1785
Ribe Amt							
Familieboliger	45	226	92	57	43	35	498
Ungdomsboliger	0	5	0	0	0	0	5
Ældreboliger	37	38	60	41	19	64	259
Ialt	82	269	152	98	62	99	762
Vejle Amt							
Familieboliger	166	395	111	365	28	119	1184
Ungdomsboliger	46	72	77	72	0	68	335
Ældreboliger	126	469	89	38	125	285	1132
Ialt	338	936	277	475	153	472	2651
Ringkøbing Amt							
Familieboliger	128	345	145	102	36	26	782
Ungdomsboliger	24	140	48	0	0	65	277
Ældreboliger	75	97	198	26	28	97	521
Ialt	227	582	391	128	64	188	1580
Århus Amt							
Familieboliger	227	937	523	189	360	600	2836
Ungdomsboliger	39	186	188	10	287	255	965
Ældreboliger	64	211	162	89	40	38	604
Ialt	330	1334	873	288	687	893	4405
Viborg Amt							
Familieboliger	134	240	173	87	82	202	918
Ungdomsboliger	6	19	0	0	159	39	223
Ældreboliger	100	62	0	31	20	0	213
Ialt	240	321	173	118	261	241	1354
Nordjyllands Amt							
Familieboliger	276	417	305	114	56	94	1262
Ungdomsboliger	145	221	0	72	8	0	446
Ældreboliger	567	573	150	16	47	456	1809
Ialt	988	1211	455	202	111	550	3517

Landsbyggefondens sekretariat

Organisation

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger. Den administrative afdeling er bemandet med afdelingsleder, konsulent og syv sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositions-fonden, trækningsretssager, sager efter salgslovgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., stamdata, boligportal, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaf-læg-gelse samt personaleadministration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er be-mandet med fondens sekretariatschef som afdelingsleder, fire konsulenter og en sekretariatsmedarbejder samt et byggeteknisk team med funktionschef, konsulent og en teknisk assistent. Afde-lingen forestår sagsbehandling vedrø-rende renovering m.v., særlig drifts- støtte, beboerrådgiverordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til be- styrelse og direktion. På grund af udvi- delsen af renoveringsstøtteordningen, de boligsociale aktivitetsmidler og den fortsatte tilgang af driftsstøttesager er det besluttet at søge afdelingens be- manding udvidet.

Regnskabskonsulenttjenesten er be- mandet med afdelingsleder, tre regn- skabskonsulenter og tre regnskabs- medarbejdere m.v. Afdelingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, regn- skabs gennemgang, temaundersøgel- ser samt yder vejledning i regnskabs- spørgsmål m.m.

Sekretariatet har - i henhold til samar- bejdsaftaler - mulighed for at trække på faglig viden inden for jura og øko- nomi m.v.

Fonden er et forvaltningsorgan, som ikke driver indtægtsdækket virksom-

hed. Fonden ejer ved udgangen af året i henhold til samejeoverenskomst 35 % af »Boligselskabernes Hus«, Køben- havn, hvor sekretariatet er placeret.

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskadefonden og Lands- byggefonden. Landsbyggefondens se- kretariat forestår placeringen af Bygge- skadefondens midler, bogføring og regnskabsaf-læg-gelse m.v. Byggeskade- fondens juridiske afdeling yder Lands- byggefondens assistance i juridiske spørgsmål. Landsbyggefondens direk- tion indgår som del af direktionen for Byggeskadefonden.

Der er beregnet fire medarbejdere i den fælles IT-funktion for Boligselska- bernes Hus. IT-funktionen ledes af IT- chef og to medarbejdere forudsættes

ansat i Byggeskadefonden, mens en IT- medarbejder er ansat i Landsbygge- fonden. Programudvikling for Lands- byggefonden sker ved eksterne samar- bejdspartnere.

Der er endvidere indgået samarbejds- aftale mellem Boligselskabernes Lands- forening og Landsbyggefondens om di- rektionsbistand samt udlån af medar- bejdere m.v. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

*AKB, Rødovre.
Afd. Milestedet – Lillekær.
Foto: Jørgen Jørgensen*



Lovgivningen m.v.

Ved lov nr. 222 af 22. marts 2006

blev det præciseret, at regionale almene ældreboliger der overtages af en beliggenhedskommune, både omfatter almene ældreboliger, der ejes af regionsrådet, og almene ældreboliger, hvor regionsrådet har overladt til selvejende institutioner og almene boligorganisationer at være byg- og driftsherre af boligerne, ligesom bestemmelserne også omfatter almene ældreboliger, hvor den tidligere amtskommune har overladt til en kommune at være byg- og driftsherre af boligerne. Endvidere blev præciseret, at amtskommunale almene ældreboliger, der overtages af et regionsråd, både omfatter almene ældreboliger, der ejes af amtsrådet, og almene ældreboliger, hvor amtsrådet har overladt til kommuner, selvejende institutioner og almene boligorganisationer at være byg- og driftsherre af boligerne.

Ved lov nr. 288 af 7. april 2006 blev der indført pligt for kommunalbestyrelsen til at anvise en plejebolig eller en plads i et plejehjem til ældre, der har særligt behov for sådan en bolig eller plads senest 2 måneder efter optagelse på en venteliste.

Ved lov nr. 539 af 8. juni 2006 fik socialministeren som en konsekvensændring af indførelse af digital tinglysning hjemmel til at fastsætte nærmere regler om erklæring om at godkendelse af tinglysning ikke er nødvendig.

Ved lov nr. 1584 af 20. december 2006 er der foretaget ændringer som følge af kommunalreformen. Amtskommunale almene ældreboliger er således ændret til regionale almene ældreboliger.

Ved lov nr. 1590 af 20. december 2006 blev foretaget en række ændringer af almenboligloven. Ændringerne inden for fondens forvaltningsområde omhandler:

Fortsat renovering

Landsbyggefondens ramme til renovering m.v. er forhøjet fra de oprindelige 1.500 mio. kr. årligt i 2007 og 2008 til 2.400 mio. kr. årligt. Endvidere er rammen forlænget i årene 2009-2012 ligeledes med 2.400 mio. kr. pr. år. Mindst 150 mio. kr. af den afsatte årlige ramme er øremærket til øget tilgængelighed. Renoveringsarbejder med tilsagn omfattet af forhøjelsen af rammen i 2007 må tidligst påbegyndes i 2008 af hensyn til kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren.

Landsbyggefondens skal foretage en evaluering af renoveringsindsatsen inden udgangen af 2008. Også efter 2008 skal fonden sikre en løbende evaluering, en løbende erfaringsudveksling og koordinering af renoveringsindsatsen for at sikre optimal udnyttelse af midlerne.

Fortsat social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger

Landsbyggefondens ramme på 600 mio. kr. i 2005-2006 til en social og forebyggende indsats i problemramte områder er forlænget og forhøjet. Fonden kan i årene 2007-2010 give tilskud til en social og forebyggende indsats inden for en ramme på 400 mio. kr. årligt. Af denne ramme kan indtil 200 mio. kr. årligt anvendes til nedsættelse af lejen i udsatte boligafdelinger. Tilskud vil blive ydet på samme vilkår som i 2006.

Landsbyggefondens bidrag til nybyggeri

Landsbyggefondens refusion/bidrag til staten er i årene 2007-2010 nedsat fra 50 pct. til 25 pct. af den samlede ydelsesstøtte der ydes til nye almene boliger med tilsagn i det pågældende år i henhold til §§ 115 og 117 samt §§ 143 a-d.

Yderligere indbetaling af likvide midler til Landsbyggefondens

Fra den 1. januar 2008 skal der ske yderligere indbetalinger til Landsby-

gefondens fra de lokale dispositionsfonde, idet indbetalingerne fra de udamortiserede lån forhøjes for byggerier, der har modtaget tilsagn om støtte før 1999, således at 2/3 skal indbetales til Landsbyggefondens, mens 1/3 forbliver i den enkelte boligorganisations dispositionsfond.

Anvendelse af midlerne i de lokale dispositionsfonde

Dispositionsfondens formål er ændret fra den 1. januar 2007, således at det er muligt at give ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af en afdelings udgifter til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring. Samtidig har kommunerne fået hjemmel til at garantere for sådanne lån.

Endvidere skal boligorganisationen nu, af midlerne i dispositionsfonden, dække en afdelings udgifter til tab som følge af ledige/tomme boliger. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen dog godkende, at disse udgifter helt eller delvist alligevel ikke skal dækkes af dispositionsfonden.

Innovation i byggeriet

Landsbyggefondens formål er udvidet til at bidrage til fornyelse og forbedring af byggeriets organisering, byggeprocesser og -produkter generelt – men også på mere specialiserede områder som f.eks. renovering af betonbyggeri. Fonden kan i årene 2007-2010 inden for en årlig ramme på 5 mio. kr. give tilskud af midlerne i landsdispositionsfonden til fremme af innovationsprojekter i forbindelse med tilsagn til alment nybyggeri og renoveringsprojekter.

Obligatorisk indberetning af data til boligportal

Socialministeren har fået hjemmel til at fastsætte nærmere regler om boligorganisationernes pligt til indberetning

af data til boligportalen. Der vil blive fastsat regler om, at boligorganisationerne forpligtes til at levere data til boligportalen om deres respektive boligers beliggenhed, størrelse, indretning, egnethed for ældre og handicappede, husleje, ventetid, udlejningsregler m.v. Således vil boligsøgende få én indgang til den almene sektors boliger.

*Kalundborg Almennyttige Boligselskab.
Afd. Jernholtparken.
Foto: Harry Nielsen*

Der er udstedt følgende administrative forskrifter

Bekendtgørelse nr. 1. af 2. januar 2006 om Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte.

Bekendtgørelse nr. 16. af 11. januar 2006 om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Bekendtgørelse nr. 36 af 23. januar 2006 om rammeaftaler m.v. på det sociale område og på det almene ældreboligområde.

Bekendtgørelse nr. 635 af 15. juni 2006 om eftersyn af byggeri under Byggeskadefonden.

Bekendtgørelse nr. 643 af 15. juni 2006 om støtte til almene boliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 995 af 6. oktober 2006 om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.



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

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

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

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

Den fælles moderniseringsfond.

Lovbestemt konto oprettet i 1980 i Landsbyggefondens regnskab med henblik på supplerende støtte til boligafdelinger med særlige opretningsbehov. Efter lovændring i 1991 har fællesfonden dækket udgifterne til ydelsestøtte vedrørende lån til finansiering af byggeskadeudbedring, ombygning af lejligheder og miljøfremmende foranstaltninger. Fællesfonden er pr. 1. januar 2003 sammenlagt med landsdispositionsfonden.

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

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.

Fondensregaranti. Landsdispositionsfonden regaranterer halvdelen af kommunernes garantistillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af renoveringer. Ved eventuelt tab på disse real-

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

Fondsbeholdning. Beholdning af f. eks. obligationer.

Forbedringsarbejder. Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser – og dermed boligene – 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 huslejeudviklingen tillader afdrag før.

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

Hjemfaldsafløsning. Ordning, hvorefter en ejer kan købe sig fri af en på ejers 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 m.v.

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

Maksimumbeløb. Beløb fastsat af socialministeren og som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige.

Nettoprovenue. Det overskud, som indbetales til Landsbyggefonden efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt.

Nybyggerifonden. Lovbestemt konto oprettet i 1998 i Landsbyggefondens

regnskab med henblik på at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger i fremtiden.

Offentligt støttet byggeri. Offentligt reguleret byggeri i henhold til særlig boliglovgivning. I 1887 blev den første lov om direkte offentlig støtte til byggeri vedtaget. Efter 2. verdenskrig har staten støttet opførelse af mere end 500.000 boliger til opfyldelse af almindelige menneskers boligbehov.

Offentligt støttetilsagn. Ensidigt begunstigende forvaltningsakt, hvor det offentlige i henhold til lov og på nærmere angivne vilkår meddeler et byggeri løfte om løbende tilskud i form af ydelsesstøtte el. lign., således at beboerne 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 renovering m.v. Løbende ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i h.t. almenboligloven. Beboerbetalingen på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på gens. 3,4 % p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalingen indekseres årligt med 75 % af pris eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalingen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

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



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

Tilbagekøbsdeklaration. Kommunal klausul om tilbageførsel efter 70 – 99 år tinglyst ved en kommunes salg af grunde. I visse tilfælde mod bygningserstatning, i andre tilfælde uden byg-

ningserstatning. Deklarationerne skulle bl.a. modvirke ejendomsspekulation.

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

»Trækningsret«. Fortrinsret for almene boligorganisationer, der indbetaler pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden. En andel af bidragene hen-

*AKB, København.
Afd. Engholmen Nord.
Foto: Mie Bidstrup*

føres 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

	2006	2005	2004	2003	2002
Indtægter:					
				- 1.000 kr. -	
Forskelsleje m.m.	13.322	13.303	13.259	13.262	13.324
Finansiell nettorente (incl. kurs-tab og realiseret kursgevinst m.v.)	+30.718	51.149	72.971	51.889	106.074
Udgifter:					
Administration m.v.	21.863	22.217	18.441	16.564	15.839
Ombygning af ejendom	1.034	1.026	231	164	155
Tilskud til forskning, erfaringsformidling m.v.	4.540	2.429	3.941	1.758	321
Driftssikring, garantiordning m.v.	726	7.974	537	575	620
Årets resultat	-45.559	30.806	66.080	46.090	102.463

1) Temaundersøgelser, erfaringsformidling m.v.

Note:

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2006 på max. 8,5 mia. kr. som følge af renoveringsudgiften på ca. 18,2 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfonden er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2006-tilsagn udgør ca. 9 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for låneoptagelse med statsgaranti.

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

Balance pr. 31. december, uddrag

	2006	2005	2004	2003	2002
Aktiver:					
					- 1.000 kr. -
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	17.692.019	17.456.362	17.207.832	16.879.877	16.262.756
Udlån, driftsstøtte m.v.	1.916.884	1.703.380	1.586.523	1.452.647	1.295.633
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning m.v.	503.397	402.950	274.725	360.263	445.188
Obligationsbeholdning	1.738.586	1.984.158	2.111.732	2.136.641	1.986.985
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond (note)	119.959	163.923	263.797	288.318	249.087
Fælles moderniseringsfond (note)	-	-	-	-	5.676
Landsdispositionsfonden (note)	5.406	3.376	5.961	3.559	5.060
Langfristet gæld:					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.526
- Kommunelån	9.305.492	9.065.439	8.816.138	8.479.780	7.851.447
- Pligtmæssige bidrag	1.149.261	1.153.775	1.157.521	1.160.349	1.163.226
Finansiering af driftsstøtte	1.561.416	1.347.913	1.231.055	1.091.369	940.166
Kortfristet gæld:					
Disponeret driftsstøtte	473.866	714.827	816.552	937.456	1.017.285

Tabeloversigt

Nybyggeri

Tabel 1. Støttet nybyggeri 2001-2006, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 2001-2006, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner 5

Pligtmæssige bidrag

Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2001-2006 6

Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens

Tabel 3. Faktiske nye indbetalinger 2000-2006 og prognose for de nye indbetalinger 2007-2026 7

Forbedrings- og opretningsarbejder

Tabel 4. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 2001-2006 9

Tabel 5. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse i årene 2001-2006 10

Renoveringsstøtteordning

Tabel 6. Tilsagn 2006, skema A 18

Landsdispositionsfondens

Tabel 7. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel 19

Tabel 8. Bevægelser m.v. 2001-2006 20

Social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger (600 mio. kr.)

Tabel 9. Ansøgninger fordelt på kommunetyper 24

Tabel 10. Ansøgende afdelinger fordelt efter ibrugtagelsesår 24

Tabel 11. Fordeling af sociale aktivitetsmidler efter kommune type 25

Tabel 12. Årlige huslejestøttebeløb 2007-2010 25

Tabel 13. Fordeling af huslejestøtte efter kommune type 26

Udlejningsstatistik

Tabel 14. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997-2006, fordelt geografisk 27

Familieboliger – almene boligorganisationer

Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2001-2006 32

Tabel 16. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag 32

Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent) 33

Tabel 18. Anskaffelsessum/lån 33

Ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2001-2006 34

Tabel 20. Geografisk fordeling (i procent) 34

Tabel 21. Anskaffelsessum/lån 34

Ældreboliger – almene boligorganisationer

Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2001-2006 35

Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent) 35

Tabel 24. Anskaffelsessum/lån 35

Ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Tabel 25. Antal ældreboliger 2001-2006 36

Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2001-2006 36

Tabel 27. Geografisk fordeling (i procent) 2001-2006 37

Nybyggeri fordelt på amter

Tabel 28. Nybyggeri fordelt på amter 2001-2006 – almene boligorganisationer 38-39

Beretning 2006

Udgivet af

Landsbyggefonden
Studivestrate 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

Henrik Hansen, BL

Medarbejdere i Landsbyggefonden:

Regnskabskonsulenttjenesten

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

Afdeling for særlig driftsstøtte

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

Administrativ afdeling

Merete Balslev
Helle Juul
Vibeke Nielsen
Janne Larsen
Inge Bengtsen
Annelise Witt-Hansen
Birthe Jøhncke
Linda Stidsen
Mimi Reinhardt Würtz

Fælles IT-funktion, Boligselskabernes Hus

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Thomas Dyregaard



Foto: Henrik Bjerg



Foto: Hans Ole Madsen



Foto: Harry Nielsen