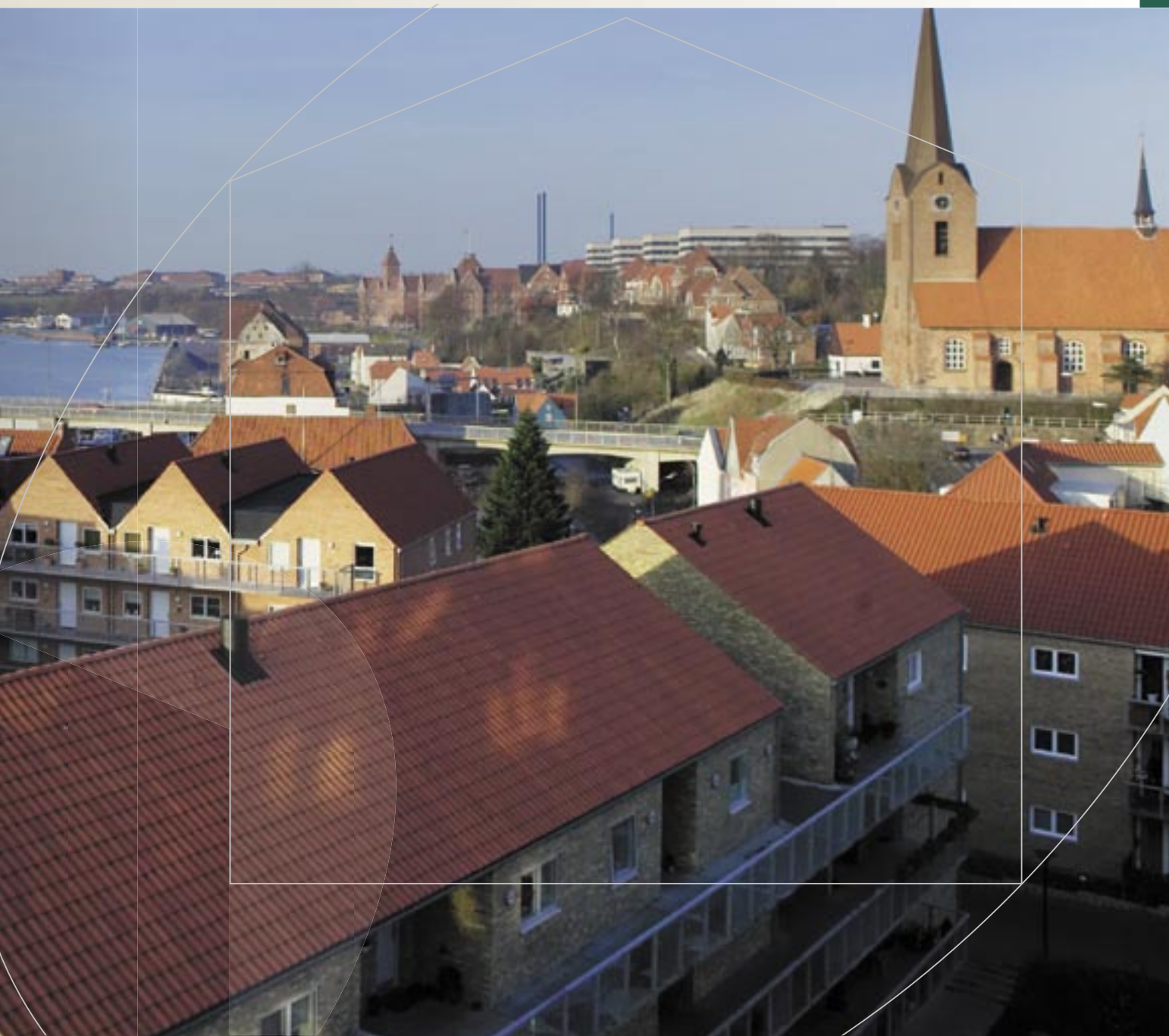


BERETNING 2007



LANDSBYGGEFONDEN

BERETNING 2007

LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

Jesper Nygård, København, formand
Gunnar Grangaard, Viborg, næstformand
Bjarne W. Christensen, Frederikshavn
Per Nielsen, Kolding
Jørgen Lindhardt, Skælskør
Kurt Andersen, Ballerup
Eric Røper Nielsen, Ballerup
Jens Ole Nielsen, København
Eske Groes, København

1-5 er valgt af Boligselskabernes Landsforening
6-7 er valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark
8 er valgt af Københavns og Frederiksberg Kommuner i fællesskab
9 er valgt af Kommunernes Landsforening

DIREKTION

Gert Nielsen, direktør
Birger R. Kristensen, sekretariatschef

REVISION

Deloitte & Touche, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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

INDHOLD

VIRKSOMHEDEN 2007	5
NYBYGGERI	7
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	8
NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN	10
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.	12
SALG AF ALMENE BOLIGER	15
RENOVERINGSSTØTTEORDNING	16
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	25
UDLEJNINGSTATISTIK	35
REGNSKABSKONSULENTTJENESTEN	37
ADMINISTRATION M.V.	39
BILAGSOVERSIGT	41
TABELOVERSIGT	62



VIRKSOMHEDEN 2007

ADMINISTRATION

Efter en midlertidig nedsættelse 2001-6 blev grundkapitalandelen i alment nybyggeri igen 14 % pr. 1. januar 2007. Der var i 2006 en omfattende tilsagnsgivning til ældreboliger formentlig på grund af kommunalreform og ophør af grundkapitalnedsættelsen.

Folketinget har i 2006 og 2007 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2007-2010. Landsdispositionsfondens bidrager i hvert af årene 2007-2010 til ydelsesstøtten med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med nybyggeritilsagn, herunder tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger. Landsbyggefonden bidrager ikke til tilsagn meddelt som forsøg efter almenboligloven § 144.

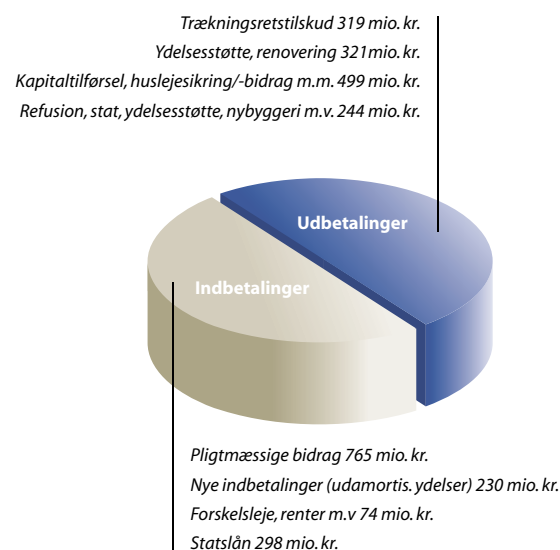
På grund af omstændighederne omkring det store tilsagns-omfang i 2006 fastsættes landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn først endeligt den 1. oktober 2008. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer forud for påbegyndelsestidspunktet. Staten betaler først sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning, fonden betaler sin andel i den sidste ende. Landsdispositionsfondens fremskaffer midlerne fra de nye indbetalinger dog i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden.

REGNSKABSKONSULENTTJENESTEN

2. del af temaundersøgelsen om administrationsforhold m.v. med fokus på mulighederne for etablering af benchmarking m.v. er afsluttet og forventes offentliggjort i primo 2008. Der er endvidere iværksat en status-undersøgelse vedrørende forvaltningsrevision. Spørgeskema-undersøgelsen afsluttes februar 2008. 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 igangsættes med nye retningslinier i 2008. 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.

Landsbyggefonden 2007



SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Efterhånden som sager vedrørende 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. I forhold til behovet er midlerne imidlertid begrænsede. Ved udgangen af 2007 skønnes ansøgningsmassen allerede at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 12 mia. kr.



Samvirkende Boligselskaber, afd. Teglværkshavnen, København. Foto: Jørgen Jørgensen.

I årene 2008-2012 er der godt 12 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 kan finansiere. Forbedringsarbejder i boligerne, nye køkkener uden lejlighedsombygning, fornyelse af VVS-anlæg efter sædvanlig levetid samt andre tilsvarende vedligeholdelses-/henlæggelsesarbejder støttes ikke efter almenboligloven § 91. Omfanget af ansøgninger indgivet før den nye støtteordning i 2003 er pr. 31. december 2007 er ved at være afviklet, og fra ca. februar 2008 vil det være muligt at anvende lovens fleksible beboerbetalings-bestemmelse.

De seneste boligforlig i 2005 og 2006 har givet landsdispositions-fonden mulighed for at meddele tilsagn om tilskud til boligsociale aktiviteter og huslejenedsættelser i problemramte boligområder for totalt 2,2 mia. kr. i årene 2006-2010. Der er fastlagt 3 ansøgningsrunder. Første runde gjaldt midlerne for 2006 og 2007 i alt 1,0 mia. kr., anden runde midlerne for 2008 og 2009 i alt 0,8 mia. kr. og tredje runde 2010 i alt 0,4 mia. kr. Tilskud til boligsociale aktiviteter ydes typisk over 4 - 5 år, mens tilskud til huslejenedsættelser kan løbe op til 14 år. Der arbejdes endvidere med støtte til erfa-aktiviteter, evaluering og vidensopsamling.

Opgraderingen af 1950'er-byggeriet er nyt område for renoveringsstøtteordningen. Der var oprindeligt 22 demonstrationsprojekter, som bl.a. skulle danne grundlag for fondens praksis på området. Med støtte fra Realdania er der etableret læringsnetværk, som skal udvikle grundlaget for denne nye indsats. I november 2007 er læringsnetværket omdannet til en forening, AlmenNet, med foreløbig boligorganisationer repræsenterende ca. 60 % af de almene boliger som medlemmer.

Udlejningsvanskelighederne i regionalt vanskeligt stillede områder skaber i disse år et større antal driftsstøttesager. På grundlag af analyser af den lokale boligefterspørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse afdelinger til efterspørgslen. Det kan f.eks. være ved etablering af tilgængelighed, ombygninger, herunder til særlige grupper, omdannelse på forsøgsbasis af boligarealer til erhverv m.v.

NYBYGGERI

LÅN TIL NYBYGGERI M.V.

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

Fra 1. januar 1999 er selvejende institutioner og kommuner med almene ældreboliger en del af fondens forvaltningsområde. Fra 1. juli 2005 er også selvejende almene ungdomsboliginstitutioner en del af fondens forvaltningsområde, men fonden ekspederer ikke grundkapitallån til denne gruppe af bygherrer. Det samme gælder fra 1. februar 2007 de såkaldte friplejeboliger.

Omfanget af tilsagn til familieboliger er det laveste i perioden 2002-2007, idet der i 2007 er givet tilsagn til 50 boliger. I 2006 blev der givet tilsagn til 1668 boliger. Ophør af grundkapitalnedsættelsen fra 14% til 7%, stigende anlægssummer ud over maksimumsbeløb og udlejningsmæssige vanskeligheder har formentlig påvirket tilsagnsgivningen over de senere år og har 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							
Almene boligorganisationer:							
Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2002-2007							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2002-2007
Familieboliger	6.033	2.754	2.415	1.416	1.668	50	14.336
Ungdomsboliger	1.091	591	673	626	459	1	3.441
Ældreboliger	3.297	1.525	720	879	2.670	74	9.165
I alt	10.421	4.870	3.808	2.921	4.797	125	26.942
Selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner:							
Antal almene ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2002-2007							
Ældreboliger	3.509	3.156	2.612	3.457	5.032	162	17.766

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2002-2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	633	642	654	657	670	697	3.953
I alt	701	710	722	725	738	765	4.361

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 50,65 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 22,65 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 betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m².

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 697 mio. kr.

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

De samlede pligtmæssige bidrag i 2007 har andraget ca. 765 mio. kr., hvoraf ca. 459 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 306 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

For 2008 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 808 mio. kr., hvoraf ca. 485 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 323 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).



Vridsløselille Andelsboligforening, afd. Banehegnet, Albertslund. Foto: Jørgen Jørgensen.

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN

UDAMORTISEREDE LÅN

LOVGIVNING

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

Siden 1. januar 2000 har boligorganisationerne været forpligtet til at videresende 1/2 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfond). Fra 1. januar 2008 er denne forpligtelse øget til 2/3.

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 m.v. har Landsbyggefonden fastsat et regulativ om indbetalinger til landsdispositions-fonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale og tidligere amts-kommunale ældreboliger. Dette regulativ er i begyndelsen af 2007 blevet revideret, således at de nye bestemmelser om indbetalingeres 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 om indbetalinger fra det byggeri, der har fået tilsagn efter 31. december 1998.

Tabel 3. Faktiske indbetalinger til landsdispositionsfondens 2000-2007 i mio. kr. og prognose for indbetalinger til landsdispositionsfondens 2008-2027

2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	92
2005	133
2006	177
2007	229
2008	351
2009	628
2010	986
2011	1.280
2012	1.427
2013	1.591
2014	1.859
2015	2.250
2016	2.523
2017	2.663
2018	2.800
2019	2.908
2020	3.001
2021	3.098
2022	3.142
2023	3.170
2024	3.189
2025	3.300
2026	3.378
2027	3.416

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

INDBERETNING OG INDBETALING

Landsbyggefonden opkræver beløbet på baggrund af oplysninger, der indberettes af boligorganisationerne. Indberetningen indeholder hovedstol og udløbstidspunkt. 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.

Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen vedrørende disse udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. For rene institutionsafdelinger har kommunerne dog ofte (som nævnt nedenfor) 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 normalfinansiering for bebyggelsen på grundlag af den finansieringsordning, som var gældende for støttet byggeri på opførelsestidspunktet. Denne bestemmelse kan f.eks. have betydning for boligafdelinger (almene boligorganisationer), der er opført uden offentlig støtte.

FRITAGELSER

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.



Boligforeningen af 10. marts 1943, afd. Vejby Vænge, Århus. Foto: Landsbyggefonden.

Fra 1. januar 1999 har Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kun kunne meddele fritagelse for den del af dispositionsfondsindbetalingerne, som ikke skal videreindbetales 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.

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.

Tabel 4. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2002-2007, mio. kr.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Tilsvarende (bogført saldo), primo	1.211	1.286	1.408	1.479	1.673	1.831
Trækingsret overført	421	426	433	435	443	458
Tilskrevne renter	49	40	40	44	62	89
	1.681	1.752	1.881	1.958	2.178	2.378
Udbetalt tilskud	÷395	÷344	÷402	÷285	÷347	÷319
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	1.286	1.408	1.479	1.673	1.831	2.059
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷631	÷651	÷599	÷695	÷779	÷846
Ikke disponeret saldo	655	757	880	978	1.052	1.213

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



Ungdomsbo, Afd. Granparken, Esbjerg. Foto: Landsbyggefonden.

TRÆKNINGSRET

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

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 458 mio. kr. (2007) er overført til 523 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækingsret. 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 846 MIO. KR.

Ved udgangen af 2007 er der fra "trækingsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 846 mio. kr.

De udisponerede saldi på de 523 trækingsretskonti udgør ultimo 2007 totalt ca. 1.213 mio. kr. Et antal boligorganisationer (byggefonde) har anvendt muligheden for at disponere indtil fem år frem over de pligtmæssige bidrag, mens andre i højere grad sparer op, inden de iværksætter forbedrings- og opretningsarbejder. Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidspanlægning med hensyn til anvendelse af trækingsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

**Tabel 5. Udviklingen i trækningens anvendelse 2002-2007.
Meddelte tilsagn. Anskaffelsessum i mio. kr. netto efter statstilskud m.v.**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	i alt
Energibesparende foranstaltninger	199	190	140	104	163	128	924
Opretningsarbejder	943	1.199	890	1.394	1.383	1.221	7.030
Andre arbejder	46	68	106	91	138	142	591
I alt	1.188	1.457	1.136	1.589	1.684	1.491	8.545
Tilskud i mio. kr.	359	375	349	385	435	439	2.342
Tilskud i % af anskaffelsessum	30	26	31	24	26	29	27

Trækningens konti er forrentet med en rente svarende til diskontoen med tillæg af 1 procentpoint. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers (byggefondens) trækningens konti.

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 byggeskadesag er udeladt af beregningen.

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2007 meddelt tilsagn til tre projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afgørelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting i tilskud m.v. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.

ANVENDELSE AF TRÆKNINGSRETEN

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

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningens retten, blev der i 2007 udført arbejder for ca. tre en halv kr. I 2007 er der ydet tilskud på 439 mio. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.491 mio. kr.



Skagen Boligforening, afd. Skarpævej. Foto: Landsbyggefonden.

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

Det bemærkes, at de særligt udgiftskrævende "opretningsarbejder" på klimaskærmen selvstændigt også indebærer energibesparende foranstaltninger. Under "energibesparende foranstaltninger" posteres alene selvstændige energi-projekter.



SALG AF ALMENE BOLIGER

FORSØG MED SALG AF ALMENE FAMILIEBOLIGER SAMT 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. Forsøgsordningen udløb 31. december 2007, således at sidste tilmeldingsperiode var december 2007.

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

Velfærdsministeriet 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 tvivlsspørgsmål.

PROVENUFONDEN

Landsbyggefonden skal medvirke til administration og finansiering af begge ordninger. Landsbyggefondens bestyrelse har vedtaget et revideret regulativ af 12. januar 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.

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

Velfærdsministeriet har i 2005-7 meddelt 15 afdelinger (omfattende i alt 1.119 boliger) tilladelse til forsøg med salg.

Der foreligger ved udløbet af 2007 indberetning om i alt 39 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig. 104 ønsker om køb er endnu ikke afklaret. 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 væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Formålet med salg af familieboliger i problemramte afdelinger er bl.a. at tilvejebringe en mere varieret beboersammensætning i afdelingerne. Muligheden for salg skal overvejes i sammenhæng med øvrige muligheder for opretning af problemerne i afdelingerne.

Som det fremgår af regulativets § 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 perioden 2006-7 sket godkendelse af salg af boliger i problemramte afdelinger.

RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

DEN GENERELLE UDVIKLING

I løbet af 2007 kunne det konstateres, at der er et uformindsket pres på at få støtte efter renoveringsstøtteordningen. Konkurrencen på de lokale boligmarkeder er blevet hårdere, hvorved utidssvarende og nedslidte ældre almene boliger er kommet under pres: Boligerne er for små og de har dårlige køkken-bad forhold. Dertil kommer, at udearealer og bygninger fremtræder anonyme og dermed ikke virker attraktive overfor navnlig de unge generationer. Samtidig vokser andelen af ældre som har vanskeligt ved at blive boende i små boliger i etagehuse med trapper.

En nødvendig helhedsbetonet indsats for at styrke konkurrenceevnen kan medføre store investeringer. Sådanne omfattende og dyre sager overvejes nøje, da de selvsagt medfører et stort pres på fondens midler. Det ses også ved at der har været en ret betydelig prisudvikling i byggebranchen m.v. Ultimo 2007 var der ca. 308 sager under behandling, hvori der er ønsket om støttede lån. Det samlede investeringsbehov, som ønskes finansieret med støttede lån, kunne ved udgangen af 2007 opgøres til ca. 12.000 mio. kr.

Som følge af boligforliget i november 2006 er den årlige bevillingsramme i perioden 2007-2012 på 2.400 mio. kr. Beløbet reguleres med udviklingen i nettoprisindekset første gang i 2008. Af investeringsrammen skal der anvendes mindst 150 mio. kr. pr. år til forbedret tilgængelighed bl.a. ved elevatorinstallationer.

Variabel beboerbetalning efter 2002-loven har i realiteten ikke kunnet gennemføres, da de resterende sager, der er overført fra den tidligere byggeskadefinansieringsordning er garanteret en maksimums-beboerbetalning på 3,4 % af anskaffelsessummen ekskl. gebyrer. Der resterer nu kun ca. 50 sager fra før 2003 og variabel beboerbetalning vil derfor formentlig blive gennemført i sager i 2008 og frem.

Prisudviklingen i alle større byer har været meget kraftig i 2007 end i de foregående år. Denne tendens har også vist sig i de egne af landet, hvor der er en mindre økonomisk vækst. Derfor er der i en række sager foretaget relativt store forhøjelser ved skema-B, idet de i skema A fastsatte beløb har vist sig ikke at kunne dække prisstigningerne. Det har været af afgørende betydning for fonden og ansøgerne, at fastholde hovedintentionerne i helhedsplanerne, kvaliteten af indsatsen m.v. - under hensyntagen til de økonomiske muligheder og den byggetekniske, arkitektoniske og boligmæssige kvalitet.

Udarbejdelse af en helhedsplan for renovering, social indsats og økonomisk genopretning er en vigtig del af arbejdet med renoveringsstøtteordningen. Helhedsplanen skal være et praktisk og brugbart instrument i det daglige arbejde med at løse de ofte komplekse problemer, der er i typisk samspilsramte afdelinger og byområder. Helhedsplanen skal bl.a. rumme en grundig og nøgtern analyse og beskrivelse af den aktuelle boligmæssige situation - og at der er 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 nogle hårdt trængte afdelinger en konkurrencefordel bl.a. ved en højnelse af boligkvaliteten m.v.

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 5 år ydet støtte til finansiering af projekter som øger tilgængeligheden i eksisterende alment byggeri med etablering af elevatorer, ombygning af lejligheder m.v.



Vridsløselille Andelsboligforening, afd. Kanalens Kvarter, Albertslund. Foto: Landsbyggefonden.

SÆRLIGE FORHOLD

I årets løb er der kun indgået et mindre antal sager, som primært er omfattet af Byggeskadefonden eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse og hvor disse fonde har afvist at yde støtte til renovering af visse bygningsdele. 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 byggeskadefondenes dækningsområde. Dog kan støtte ydes i et eller andet omfang, hvis der er tale om udearealer (miljøforbedringer) og i sager f.eks. om ombygninger af eksisterende ejendomme, - og hvor der ved etableringen ikke er gjort noget ved f.eks. fundamenter, facader, tage m.v. 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 region. 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. Sagsbehandlingen følger de principielle retningslinier for denne sagstype, som fondens bestyrelse har tiltrådt.

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne finansieres i videst muligt omfang gennem lejerforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital - eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationens dispositionsfond eksempelvis på vilkår m.v. som de kendes fra renoveringsstøtteordningen.



Boligforeningen Vesterport, afd. Fælledbo, Frederikshavn. Foto: Landsbyggefonden

I februar 2007 blev der udsendt meddelelser (afsatte beløb med støttede lån) for samtlige sager svarende til ca. 10.547 mio. kr. For de resterende ca. 50 overgangssager, som er ansøgninger modtaget før 1. januar 2003, svarede de afsatte beløb ultimo 2007 til en samlet anlægssum på ca. 1.453 mio. kr. (inkl. forhøjelser af afsætningerne) – eller en reduktion i form af 40 tilsagn i 2007 på ca. 777 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.

Der er i 2007 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 2007 var der en tilgang på 38 nye sager om renoveringsstøtte. Dertil kommer behandling af sager med renoveringsbehov - jf. Almenboliglovens § 91 - omfattet af særlig driftsstøtte, omprioritering m.v. Endelig er der opgjort renoveringsbehov m.v. i sager om huslejenedsættelse m.v. - de 2 puljer på henholdsvis 600 og 400 mio. kr. (2006/7) og 2 x 400 mio. kr. (2008/9). Ved udgangen af året var der skønsmæssigt ca. 308 sager under behandling, hvortil der søges om renoveringsstøtte i henhold til § 91 i Almenboligloven.

Der har været afholdt besigtigelse i ca. 257 af disse sager. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning - på grund af den fortsat store sagsmængde - ca. 8-12 måneder. Der prioriteres til stadighed - idet dog besigtigelse af f. eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder søges fremmet mest muligt.

TILSAGN TIL STØRRE SAGER

I 2007 blev der givet tilsagn om støtte til renoveringen af Askerød - Vridsløselille Andelsboligforening, Greve. Der er tale om en ret speciel bebyggelse - montagebyggeri udviklet af Terraform - med kuber som er sammenbyggede. I begyndelsen af 90'erne opførtes ca. 120 tagboliger. Der er konstateret udbredte fugtskader på åbne altaner/terrasser, men med begrænsede skader på betonkonstruktionerne. Renoveringen omfatter udover de nye terrasser også en delvis støtte til renovering af badeværelser som har betydelige fugtskader, samt miljøforbedrende foranstaltninger på udearealer.

I Frederikshavn er der givet tilsagn om støtte givet til 2. etape til Frederikshavn Boligforening af 1945 - afd. 12 i Hånbæk. Renoveringen er meget omfattende på klimaskærmen, ombygning og renovering af boliger og indbygning af elevatorer, hvorved et stort antal boliger bliver egnede for ældre og handicappede. Erfaringerne fra etape 1 viser at denne gennemgribende renovering og nedrivning af tomme boliger og en grundig fremtidssikring af de resterende boliger synes at være den rette "medicin". Der sker nedrivning af 96 boliger i 2. etape, hvorved der samlet nedlægges 168 boliger. På udearealer gennemføres omfattende miljøforbedringer. Den renoverede 1. etape fremtræder i et enkelt, men moderne formsprog.

I Kolding er der givet tilsagn til Lejerbo, Kolding, afdelinger Munkebo og Pinjevej. Afdelingerne er traditionelle betonelementbyggerier fra sidst i 60'erne. Skaderne vedrører betonfacaderne, gavle, altanplader og tagdækningen. Bygningerne får nye skalmurede facader og gavle i gule teglsten og ny tagdækning. Der gennemføres endvidere omfattende miljøarbejder i udearealerne. Afdelingen finansierer samtidig en understøttet badeværelsesmodernisering m.v.

I Ishøj har Det Sociale Boligselskab Vildtbanegård fået tilsagn til afdelingerne Vildtbanegård I og II. Afdelingerne er opført som elementbyggeri i starten af 70'erne. Skaderne vedrører betonskader på altanplader og gavle, samt konstruktions- og udførelsesfejl på letfacader og vinduer på de langsgående facader. Gavlene og stueetagen på facaderne skalmures med teglsten og den resterende del af facaderne får en let indklædning. Vinduerne udskiftes samtidig med renoveringen. Udearealerne forbedres med blandt andet ny belysning m.v.

Skagen Boligforening har fået tilsagn til afdelingen Skarpævej. Afdelingen er en tæt-lav bebyggelse der er opført i 1969. Skaderne vedrører smuldrende teglfacader, flade tage og fugt i gulvkonstruktionen. De murede facader renoveres og der etableres rejste tage. Dræn, sokkel og gulvkonstruktion renoveres og ændres. Samtidig ombygges en række små boliger og der skabes tilgængelighed til udvalgte boliger. Afdelingen gennemfører samtidig en understøttet modernisering af køkken og bad.

Tønder Andelsboligforenings afdeling Nørremarksvej der er opført i 1967 har fået tilsagn til udbedring af indeklimaproblemer vedrørende utætte badeværelser. Samtidig etableres mekanisk ventilation. Afdelingen etablerer tre elevatorer og der foretages ombygning så boligerne i disse tre opgange bliver tilgængelige. I udearealerne laves trafiksanering og begrønning, samt opføres nye fælleslokaler m.v.

I Aabenraa kommune ligger en bebyggelse i Høje Kolstrup. Der har i flere år været betydelige udlejningsvanskeligheder, skønt den indvendige boligkvalitet isoleret set er høj. På baggrund af et længerevarende udredningsarbejde og udarbejdelse af en helhedsplan i et samarbejde med kommunen er der i 2007 givet tilsagn til 1. etape i henholdsvis afd. 16, Kolstrup (Kolstrup Boligforening) og afdeling 17, Damms Teglgård (Aabenraa Andelsboligforening). I begge afdelinger foretages omfattende renoveringer/ombygninger af boliger og bedre tilgængelighed. Sigtet er at skabe attraktive boliger i en bydel med dårligt ry og dermed søge at vende den negative udvikling som har præget bydelen i mange år. For hele området gennemføres der omfattende miljøforbedringer.

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

DEMONSTRATIONSPROJEKTER

Demonstrationsprojekterne har nu været undervejs i ca. 4 år. De har til formål, at belyse de ældre almene boligafdelingers muligheder for at styrke konkurrenceevnen m.v. Det er et af hovedmålene, at de forskellige projekter kan bidrage til en afklaring af vægtningen af de nye støttemuligheder. Samtidig kan fonden få erfaringer til at udvikle en administrativ praksis i sagsbehandlingen af renoveringsstøtte.

Det er vurderingen – bl.a. via arbejdet i AlmenNet at disse specielle sager ved "eksemplets magt" vil kunne virke som inspiration for andre boligorganisationer og kommuner med lignende bebyggelser fra 50'erne og 60'erne. Alle projekter indeholder renoveringsarbejder, men især er der et betydeligt indhold af ombygning af boliger med bedre tilgængelighed m.v.

I 2007 har 1 afdeling fået tilsagn: Samvirkende Boligselskaber, afdeling 3012 Stilledal i Vanløse er opført i 1943 som fuldmuret etagebyggeri. Afdelingen har fået tilsagn til en omfattende renovering der indbefatter sammenlægninger af små boliger og etablering af bad i boligerne. En række af boligerne tilføres erstatningsareal ved påbygning af dels en stor karnap mod gaden, dels en mindre karnap mod gården der bl. a. skal fungere som en ny installationsskakt uden på den oprindelige facade. Udearealerne nyindrettes mod gaden og der laves legeplads og begrønning m.v. i gården.

Status er, at i alt 9 af de 22 demonstrationsprojekter har fået tilsagn og 3 sager er under behandling i kommunerne. 3 sager er trukket tilbage. De resterende 7 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 i form af et idékatalog, der er tematiseret og giver god inspiration til løsninger på mange forskellige problemstillinger som for eksempel tilgængelighed, boligsammenlægninger, fornyelse, arkitektur, information m.v. Idékataloget: "At fremtids-sikre almene boliger fra 50'erne" kan rekvireres ved henvendelse til fonden eller hentes på fondens hjemmeside. Disse er tænkt til brug i boligorganisationerne i forbindelse med den

beboerdemokratiske proces. Både idékatalog og overheads fremtræder med enkle budskaber og letlæselig grafik.

I perioden fra 2004 til 2007 er der, med udgangspunkt i demonstrationsprojekterne, foretaget en stor udviklingsaktivitet i AlmenNet – hovedtemaet er fremtidssikring af boligafdelingerne. Med støtte fra Realdania til udgangen af 2007 er der udviklet et samarbejdsforum – netværk i læring m.v. Netværket arbejder med erfaringsudveksling og der er nedsat en række arbejdsgrupper der bl. a. skal skabe fælles værktøjer til brug i boligorganisationerne.

Netværket har oprettet en hjemmeside: "Almennet", som kan benyttes af alle. I takt med at der udvikles værktøjer, lægges disse til fri afbenyttelse på hjemmesiden. Det er målet, at alle – 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: Fremtidsanalyse, Helhedsplan og Beboerprocessen. Andre temaer vil løbende blive udviklet. På hjemmesiden er en beskrivelse af de enkelte demo-projekters indhold, referencer til værktøjer og en kontaktperson i boligorganisationen. Der er således muligt af få en direkte personlig kontakt omkring erfaringsudveksling. Det er netværket 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.

Processen med arbejdsgrupper har foreløbig udmøntet sig i 4 vejledninger og 2 vejledninger er under udvikling. Der har desuden været afholdt møder og kurser for netværkets medlemmer. De færdige vejledninger og kommende kurser kan ses/udskrives på www.AlmenNet.dk.

Interessen for at arbejde med en fremtidssikring af almene boliger er voksende: Det skal ses, dels på baggrund af behovsundersøgelsen 2006, dels at der med den boligpolitiske aftale i slutningen af 2006 blev skabt mulighed for en langsigtet planlægning af fondens støttemuligheder.

Tanken var at videreføre dette aktive udviklingsarbejde i et åbent forum for alle interesserede almene boligorganisationer. Den 20. november 2007 blev foreningen AlmenNet stiftet, hvor



der var 54 deltagere som repræsenterede boligorganisationer med tilsammen ca. 300.000 almene boliger. De indmeldte boligorganisationer betaler kontingent. Det er den nyvalgte bestyrelses intention, at der stadig skal udvikles nye projekter som skal formidles via vejledninger og kurser. Foreningens sekretariat får støtte til driften af Landsbyggefonden, idet foreningens publikationer m.v. stilles vederlagsfrit til rådighed for interesserede boligorganisationer og kommuner m.fl.

BYGGETEKNIK, ENERGI, INDEKLIMA, ARKITEKTUR OG BEVARINGSHENSYN M.V.

Udbedring af byggeskader udgør langt den største del af investeringerne - næsten 1.700 mio. kr. i 2007. Det drejer sig navnlig 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 det byggeteknisk dominerende tema i næsten alle typer af konstruktioner, - og når der samtidig er ringe udluftning i lette facader, paralleltage o. lign. forværres problemerne ofte.

De skærpede bestemmelser ombygningers energi og tæthed stiller nye krav til både ventilation af boligerne og til udformningen af facader m.v. En lang række af de sager, som Landsbyggefonden støtter, omfatter facaderenoveringer og øget ventilation.



Boligforeningen 3B, afd. Remisevænget Vest, København. Foto: Landsbyggefonden.

Isoleringskravene medfører at facaderne bliver betydelig dybere. Dette påvirker lysindfaldet i boligen. Dette kan delvist kompenseres ved at flytte vinduerne med ud i den nye facade og delvist ved farvevalg på lysningerne i boligerne m.v. Den nye facade vil påvirke bygningens arkitektur, hvilket bør ske med respekt for det oprindelige facadeudtryk m.v. Her er vinduernes placering et væsentligt element. Ved at lade vinduerne forblive tilbagetrukket skabes en arkitektonisk virkning, der kan medvirke til at give bygningen tyngde og reliefvirkning i en stor facade.

Byggeteknisk er det umiddelbart at foretrække at vinduerne flyttes ud i den nye facade. Herved fjernes eventuelle kuldebroer ved de oprindelige vindueshuller og facadens detaljer og tæthed er byggeteknisk simplere. Under alle omstændigheder er lysindfaldet en væsentlig kvalitet i boligen og de valgte løsninger skal overvejes nøje og eventuelt afprøves ved udførelse af en prøve i 1:1 – en såkaldt "Mock-up" inden der træffes et endeligt valg af tekniske og arkitektoniske løsninger. Boligernes øgede tæthed skal medvirke til at mindske energiudgifterne. Den øgede tæthed vil dog samtidig påvirke boligens luftskifte i nedadgående retning. Dette kræver ekstra opmærksomhed fra bygningens ejer og beboerne for at sikre et sundt indeklima.

Udluftning er fortsat vigtigt i boligerne og kan i mange tilfælde med fordel suppleres med mekanisk ventilation. For at sikre en korrekt virkning af ventilationsanlægget er friskluftventiler helt nødvendige. Friskluftventilerne skal sikre erstatningsluft for den luft ventilationsanlægget fjerner. Har afdelingen mulighed for at etablere genvinding på ventilationsanlægget er dette i god overensstemmelse med intentionerne om at mindske energiforbruget.

Der er stadig mere og mere opmærksomhed omkring skimmelsvamp i boliger, hvilket har medført at fonden har fået flere ansøgninger, hvor det er et emne eller hovedtemaet i de fysiske problemer, der er konstateret. Der har inden for de sidste par år været flere eksempler på skimmelangreb primært på badeværelser, i øvrige rum samt i krybekældre. Årsagen til skimmel i boliger er som regel flere: Dårlig eller forkert isolering, kuldebroer, mangelfuld ventilation og beboerens måde at bruge boligen, er ofte parametre der indgår.

I de fleste sager med skimmelproblemer kan problemer ikke løses uden der foretages bygningsmæssige ændringer såsom efterisolering, forbedring af ventilation osv. I forbindelse med skimmel i krybekældre eller loftsrum vil det blive vurderet hvor vidt problemet påvirker boligens indeklima. Hvis der er fugt- og vandindtrængen eller fugtophobning i konstruktioner skal årsagerne hertil fjernes.

Ved henvendelse til fonden, er det vigtigt at der er foretaget en registrering af problemets omfang og vurdering af årsag(er). Ud fra dette, en besigtigelse og evt. yderligere undersøgelser kan fonden tage stilling til muligheden for støtte.

Fonden arbejder på at gennemføre en kampagne om forebyggelse af skimmelsvamp m.v. i boliger – bl.a. med informationsmateriale direkte til beboere og til driftspersonale. Hensigten er ved en meget målrettet indsats at komme problemerne i møde før de udvikler sig til store renoveringsudgifter. Fonden tager denne problemstilling meget alvorligt, men betoner også at der skal være tale om et nuanceret syn på problemernes art og omfang og løsningen heraf.

Når fonden skal vurdere forslag til renoveringsløsninger indtages udover de byggetekniske og arkitektoniske forhold også totaløkonomiske beregninger om valg af kvalitetsprægede materialer og konstruktioner. Således lægges der op til at der vælges så optimale løsninger som muligt i forhold til driftsøkonomien: Lave fremtidige udgifter til vedligeholdelse, miljømæssig bæredygtighed, energibesparelser m.v. Det betones navnlig at byggeteknisk kvalitetssikring, projektgranskning og 1+5 års eftersyn, har stor betydning for den planlagte byggetekniske kvalitet. Det er der efterhånden en ret god forståelse herfor blandt boligorganisationer, rådgivere, kommuner m.fl.

Der er fortsat glædeligt at der lægges vægt på, at planlagte renoveringsprojekter er af god arkitektonisk kvalitet. Byggeudvalg, beboere m.fl. tager på studiebesøg til renoverede afdelinger sammen med de tekniske rådgivere og tendensen er, at der ønskes enkle, kvalitetsprægede løsninger, når der forelægges gode forslag til alternative udformninger, valg af konstruktioner og materialer m.v.. Alle erfaringer viser da også, at kvalitetsprægede valg har den største blivende værdi.

Der er i mange almene boliger bygget i sidste århundrede en betydelig bygningmæssig kulturarv. De fleste renoverings- og ombygningsprojekter omfatter klimaskærmen. Her er det særdeles vigtigt for alle bygningstyper, at foretages en nøje vurdering af bygningernes iboende arkitektoniske kvaliteter og der værnes herom ved valg af (nye) materialer og komponenter. Således er det karakteristisk, at der i de fleste af de nævnte demonstrationsprojekter er fine bevaringsmæssige værdier, som der særligt tages hensyn til. Men mange andre bebyggelser fra 50'erne og naturligvis også fra montagebyggerierne har umistelige værdier, som ikke bare skal brydes ned uden omtanke.



Foto: Mie Bidstrup.

TILGÆNGELIGHED, HANDICAP-FORANSTALTNINGER M.V.

Der er udbredt interesse for at gennemføre projekter med henblik på at forbedre tilgængeligheden i bestående almen-nyttige afdelinger. I 2007 blev der anvendt mere end den aftalte minimumsramme på ca. 150.000 t.kr. i årlig investeringsaktivitet. Der blev givet tilsagn til 10 afdelinger, hvor forbedret tilgængelighed indgår til en samlet anlægssum på ca. 158.238 t. kr.

I fondens sagsmængde er der mange store og mindre projekter om forbedret tilgængelighed under planlægning. Der søges gennemført så mange og så forskellige løsninger på dette problem som muligt og helst projekter med typeløsninger som kan anvendes i bredere sammenhæng med nye elevatorer, løfteplatforme, ramper, niveaufri adgang.

Fonden yder som hovedregel ikke støtte til renovering af køkken og bad. Men hvis tilgængelighed gennemføres konsekvent ved en ombygning af eksisterende almene boliger - og at det er acceptabelt set ud fra en overordnet økonomisk synsvinkel - vil der i nogen grad kunne ydes støtte til at primært badeværelser opfylder minimumskravene til kørestolsbrugere m.fl. - alt som led i forbedret tilgængelighed. Dog medvirker fonden ikke i etablering af store elevatorer ("båre-elevatorer") og meget store badeværelser til plejekrævende personer. Her henvises til finansiering som egentlige plejeboliger. Som udgangspunkt gælder bygningsreglementets krav og DS 3028: Tilgængelighed for alle - dog under iagttagelse af rimeligheden i udgiftsniveauet.

REGELSÆT M.V.

Som følge af boligforliget blev der foretaget ændringer i Almenboligloven, som trådte i kraft den 1. januar 2007. Der har i 2007 været arbejdet på at ændre fondens regulativ om renoveringsstøtte med nogle mindre tilpasninger - og et nyt kapitel om innovationsprojekter. Det nye regulativ forventes udsendt i 2008. Ellers har der ikke været andre ændringer i regelsættet og administrationsgrundlaget for tilsagn om renoveringsstøtte. Ved refinansiering af rentetilpasningslåne følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved refinansieringen i 2007 blev en andel af de

støttede realkreditlån omlagt fra 1 årig rentetilpasning til 3 årig rentetilpasning.

INVESTERINGER M.V.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 52 tilsagn udgjorde i 2007 på skema A-niveau ca. 2.399.919 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 158.238 t.kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer.

Tabel 6. Tilsagn 2007, skema-A	
	t.kr.
Byggeskadeudbedring	1.677.623
Miljøforbedring	272.602
Ombygning lejligheder	134.976
Opretning	92.400
Forbedring	1.000
Sammenlægning lejligheder	63.080
Handicapforanstaltninger	158.238
I alt	2.399.919

Tilsagn i 2007 til de 58 sager vedrører ca. 14.126 boliger. Heraf er der givet tilsagn i 40 sager med investeringer for ca. 777.000 t.kr. - alle 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). Huslejeforhøjelserne har været baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetalning 1. fulde år 3,4 % af hovedstol ekskl. gebyrer. I enkelt tilfælde er der på grund af hjemfald med ministeriets godkendelse accepteret kortere løbetid og højere beboerbetalning i udgangspunktet 3,8 % af hovedstol ekskl. gebyrer.

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 regarantforpligtelse - en del af kredsen bag driftsstøtten.

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

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

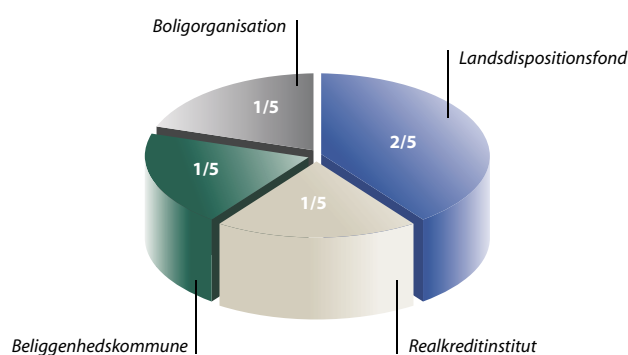
Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfonden m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer m.v.

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

Driftsstøtten har ikke mulighed for generelt at forskyde huslejeniveauet.

Der søges en balance mellem omkostningslejen - efter evt. renovering - og den gældende årgangsleje for tilsvarende alment byggeri.

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

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2007 325 afdelinger med 40.707 lejligheder - incl. sager med tilbageholdte beløb.

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

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

Tabel 8. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2002-2007 i mio. kr.							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	I alt
Indbetalte bidrag	88	284	289	290	295	306	1.552
Rentetilskrivning	16	23	19	15	18	17	108
Andel af overskud m.m.	100	45	66	31	0	0	242
Udamortiserede lån	43	59	92	133	176	230	733
Tilbageført/overført	0	5	25	100	0	0	130
Statslån	-	-	-	-	-	298	298
Samlet tilgang	247	416	491	569	489	851	3.063
Kapitaltilførsel m.v., netto	76	28	2	46	-67	263	348
Beboerrådgivere, tilskud	18	11	12	14	15	14	84
Ydelsesstøtte reovering	-	206	218	231	264	322	1.241
Ydelsesstøtte nybyggeri m.v.	-	-	-	-	-	244	244
Huslejesikring/ -bidrag, netto	154	172	256	281	275	320	1.458
Samlet afgang	248	417	488	572	487	1.163	3.375

Periodens primobeholdning (1.1.2002)	6 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	2.393 mio. kr.
Andel af overskud 2002 – 2005	242 mio. kr.
Garantifondens likvidation m.m.	130 mio. kr.
Statslån	298 mio. kr.
	3.069 mio. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag	3.375 mio. kr.
Manko ultimo (31.12.2007)	-306 mio. kr.

Der er enkelte ønsker om nedrivning af 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 Velfærdsministeriet til godkendelse.

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

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

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



Boligforeningen Lolland, afd. Sandby/Provstelunden. Foto: Landsbyggefonden.

Ansøgningsmængden 1989-2007 udgør i alt 860 afdelinger med 118.965 lejligheder, heraf er 53 afdelinger med 13.590 lejligheder overført til ny ordning under § 91a (600 mio. kr.-puljen). Det kan oplyses, at der ultimo 2006 er foretaget indstilling vedrørende 469 afdelinger med i alt 73.661 lejligheder.

Ansøgninger for 191 afdelinger med 17.276 lejligheder er under behandling. Heri indgår sager, der er overført fra vente- og reservelisten m.v. i henhold til 2000-omprioriteringsloven og overført fra ny ordning under § 91A. 79 afdelinger med 9.025 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 68 afdelinger med 5.413 lejligheder er sat i bero. Nye sager må p.t. vente i en kø i mindst 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.

Der er i 2007 vedtaget nye generelle fælles retningslinier for de såkaldte reguleringskonti i de forskellige former for driftsstøttesager. På reguleringskontiene bogføres opsamlende beløb bl.a. på grund af eventuel tidsforskydning mellem tilsagnstidspunkt og låneoptagelse m.v.

BEBOERRÅDGIVERE

Den gældende beboerrådgiverordning er tæt på udløb, idet den udløber med udgangen af 2008.

Det har været overvejet hvorvidt ordningen skulle søges selvstændigt videreført eller om den skulle overgå som en integreret del af den sociale og forebyggende indsats i problemramte afdelinger. Vurderingen har været at det næppe ville være sandsynligt at få gennemført en særlig lovgivning som sikrede en selvstændig videreførelse, hvorfor det er besluttet, at der i ansøgningsrunden med ansøgningsfrist den 1. november 2007 har været muligt at søge ordningerne forlænget, efter 3 forskellige modeller.

1. I forbindelse med ansøgningsfristen den 1. november 2007, kunne der indarbejdes en forlængelse i helhedsplanen som del af denne og dermed videreførelse som en integreret del af den deri beskrevne indsats.

2. I et helhedsplansprojekt, som allerede er indsendt i den første ansøgningsrunde, og som er under behandling/bevilget, kunne søges om videreførelse ved indsendelse af de generelt krævede statistiske oplysninger (ansøgningskemaet) og et tillæg til den endelige helhedsplan.

3. Endelig var det i et vist omfang muligt selvstændigt at videreføre en beboerrådgiverordning, uden at der foreligger en egentlig helhedsplan, men som et 2-årigt nålestiksprojekt.

I alle situationer har der skullet stilles de generelt krævede 25% som minimum lokal medfinansiering.

Fra den 1. januar 2009 er den beboerrådgiverordning som med skiftende finansiering, har været kendt siden 1994, således formelt ophørt og indsatserne overføres til helhedsplansprojekterne m.v.



Furesø Boligselskab, afd. Farum Midtpunkt. Foto: Harry Nielsen.

Evalueringen gik i gang i juni måned 2004. Evalueringen som forestås af Niras Konsulenterne A/S afsluttes i løbet af 2008 og en endelig afsluttende rapport forventes primo 2009. Evalueringens resultater bliver løbende formidlet. Der foreligger således på nuværende tidspunkt 2 rapporter fra denne evaluering. Fase 1, før-evaluering og fase 2, procesevaluering, og en afsluttende evalueringsrapport forventes at foreligge primo 2009.

DRIFTSSIKRING

Driftssikring er i 2007 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 1,7 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,4 mio. kr. For 2008 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 Landsbygefonden på baggrund af en helhedsplan for ændring af bebyggelsens situation. Tilsagn/tilladelse til omprioritering m.v. blev meddelt af ministeriet efter indstilling fra Landsbygefonden.

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 Landsbygefondens andel af huslejesikring 50 mio. kr. Omprioritering inden for rammen på 10 mia. kr. gav på grund af det faldende renteniveau m.v. en yderligere omprioriteringsgevinst i alt på ca. 36 mio. kr./år., i alt en lettelse i forhold til boligafdelinger på 316 mio. kr./år.

Landsbygefonden 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 ydelsesfri terminer ("reguleringskonti"). Fondens søger i den forbindelse at konstatere eventuelle væsentlige afvigelser i forhold til støttegrundlaget, inden opgørelserne sendes til ministeriet.

2000-OMPRIORITERINGSLOVEN

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

Støtten gives i form af omprioritering - inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mio. kr. - af indestående lån med rentesikringstilskud til nye 30 årige rentetilpasningslån med løbende ydelsesstøtte. Supplerende støtte i form af løbende huslejebidrag delvist betalt af Landsbyggefonden (landsdispositions-fonden) og delvist staten i perioden 2001-2004. Fra 2005 betaler fonden udgiften 100 %. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

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

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

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

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

Behovet i de ansøgende afdelinger gav det resultat, at 102 af de ansøgende afdelinger er optaget på hovedlisten. Ca. 60 afdelinger er optaget på den såkaldte 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 har i 2003 besluttet, at støtte en evaluering af indsatserne efter 2003-omprioriteringsloven i udvalgte bebyggelser.

Aalborg Universitet/SBI forestår evalueringen, mens Socialforskningsinstituttet (SFI) har gennemført interviewundersøgelser. SBI-rapport afsluttet i 2007 og offentliggjort februar 2008.

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 lejeniveau efter frikøbet. I det omfang dette er tilfældet, kan Landsbyggefonden efter ansøgning fra den pågældende boligorganisation yde støtte i form af lån til boligorganisationen til delvis betaling af ydelserne på de realkreditlån, der optages i de berørte afdelinger.

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

- ▮ Landsbyggefonden kan yde løbende 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 ydelsesstøtte og driftsbidrag. Til finansiering af det særlige driftsbidrag er det herudover forudsat i aftalen, at der ydes statslån inden for en ramme på 60 mio. kr. Det forudsættes, at statslånet påbegyndes afviklet i takt med, at Landsbyggefonden tilbagebetales fra de berørte boligorganisationer. Fra den 1. januar 2010 påbegynder landsdispositionsfondens af egne midler tilbagebetaling af restgæld, således at fondens lån vil være fuldt tilbagebetalt incl. påløbne renter inden den 1. januar 2015. Der er i 2007 udbetalt ca. 14 mio. kr. i nettolån fra staten ekskl. renter. Renten i 2007 er fastsat til 3,9 % p.a.

SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS I PROBLEMRAMTE AFDELINGER

Landsbyggefonden yder med hjemmel i lov nr. 1590 af 21. december 2006, støtte til en social og forebyggende indsats i problemramte boligområder. I perioden 2007 til og med 2010 er der årligt afsat 400 mio. kr. til huslejenedsættelser og boligsociale foranstaltninger fordelt med op til 200 mio. kr. til huslejenedsættelser og minimum 200 mio. kr. til boligsociale foranstaltninger.

I stedet for fire årlige ansøgningsrunder blev det besluttet, at der skulle gennemføres to ansøgningsrunder suppleret med en indledende fordeling af de 400 mill.kr. i 2007-puljen til de mange ansøgninger, som blev indgivet i 2006, hvoraf mange ikke kunne imødekommes og kom på venteliste m.v.

Udgangspunktet for fordelingen af 2007-midlerne var således ansøgningerne fra 2006, og den vurdering af det relative støttebehov i ansøgningsmassen, som fremkom i forbindelse med behandlingen af disse sager.



Foto: Alex Tran.

Tabel 9. Regionfordelingen af de sociale aktivitetsmidler* (§ 91a) 2006 og 2007				
	Antal støttede sager	Samlede ramme	%	Samlede budget ink. medfins.
Københavns og Frederiksberg	24	129.426.140	24%	185.331.516
Øvrig Region Hovedstad	16	99.998.325	19%	133.331.097
Region Sjælland	11	46.014.000	9%	61.351.998
Odense	3	46.188.000	9%	61.583.998
Øvrig Region Syddanmark	14	87.051.695	16%	117.388.924
Århus	5	55.245.750	10%	73.660.998
Øvrig Region Midtjylland	9	41.402.250	8%	55.202.999
Ålborg	3	21.568.000	4%	29.590.666
Øvrig Region Nordjylland	3	8.174.120	2%	10.898.826
Hele landet	88	535.068.280	100%	728.341.023

*) både helhedsplanssager og nålestiksprojekter

DE BOLIGSOCIALE MIDLER

De 200 mio. kr. til sociale aktiviteter blev fordelt med 5 mio. kr. til erfa-arbejde og evaluering m.v., og 12,9 mio. kr. i reserve til forhandling i forbindelse med indsendelsen af de endelige helhedsplaner, herunder til områdesekretariater. Der blev således i alt fordelt 182,1 mio. kr. yderligere til såvel helhedsplanssager som nålestiksprojekter i forhold til de foreløbige tilsagn i forbindelse med 2006-puljen.

I fordelingen af 2007-puljen blev der primært taget stilling til, hvorvidt støtterammen har kunnet forhøjes ud fra en faglig vurdering af projekternes indhold og en vurdering af støttebehovet i området. Ventelistesagerne blev gennemgået nøje for at kunne fastsætte et støttebehov, herunder en vurdering af hvilke projekter, som var egnede enten til helhedsplanssager eller som nålestiksprojekter. Stort set alle ansøgninger på ventelisten har på denne måde kunnet tilgodeses, og det var muligt at løfte enkelte af de tidligere givne "nålestik" til helhedsplanssager. Endelig var det muligt at medtage et mindre antal sager fra reservelisten, herunder tildele støtte til et yderligt antal "nålestiksprojekter".

Der er generelt indregnet en medfinansiering på mindst 25% i alle sager, da det er fondens vurdering, at en vis egenbetaling generelt fremmer kvaliteten og den lokale medvirkende i projekterne.

Af tabel 9 fremgår det, at den samlede ramme (2006 og 2007-midlerne) for de sociale aktivitetsmidler når rundt omkring i hele landet, men også at der er en koncentration omkring landets 4 store byer. 43% af de p.t. fordelte midler er øremærket til hovedstadsregionens boligområder – herunder 24% i selve Københavns og Frederiksberg Kommuner, mens Odense, Århus og Ålborg tilsammen har en samlet ramme på godt 120 mio. kr. svarende til ca. 23%. Endvidere fremgår det, at Region Syddanmark har en forholdsvis stor ramme, hvilket skyldes relative høje tilsagn til større byer som Esbjerg, Vejle og Kolding. Samlet set er der med 2006 og 2007-midlerne givet tilsagn til en boligsocial indsats på 728 mio. kr. på landsplan (inklusive kravet om lokal medfinansiering) fordelt på 69 helhedsplanssager og 19 nålestiksprojekter.

Fristen for indsendelse af de endelige helhedsplaner var fastsat til den 1. september 2007. For at kvalificere indsatsen har der i den mellemliggende periode været drøftet grundlag og konkret indhold i en række projekter, ligesom fonden i en række tilfælde har presset på for at få gennemført en lokal koordinering ved oprettelse af områdesekretariater. Disse drøftelser har medført, at der i nogle områder har skullet ske en grundlæggende revidering af projektgrundlagene.

Ved årets udgang er langt hovedparten af projekterne færdigbehandlet og endelige tilsagn er afsendt. Enkelte projekter mangler stadig at få det endelige tilsagn af forskellige årsager. Bl.a. mangler enkelte den endelige kommunale stillingtagen og atter andre mangler de sidste justeringer inden endeligt tilsagn kan gives.

HUSLEJENEDSÆTTELSE

Støtte efter ovennævnte lov gives som nævnt endvidere i form af løbende huslejetilskud betalt af Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden) i perioden 2007-2021. I perioden 1. oktober 2007 – 30. september 2011 yder fonden støtten 100%. Huslejestøtten fortsætter udover 30. september 2011, men aftrappes herefter med 9 kr./m²/år for at helt at bortfalde senest i 2021.

Tabel 10. Fordeling af modtagere af huslejestøtte i h.t. hovedlisten					
	Antal støtte modtagere	Procent af den samlede	Boliger i støttede afdelinger	Årlig huslejestøtte	%
Københavns og Frederiksberg kommuner	2	2%	758	4.915.251	5%
Øvrig Region Hovedstad	4	8%	2.197	14.015.507	14%
Region Sjælland	3	11%	711	6.874.996	7%
Region Syddanmark	16	24%	4.222	33.002.677	33%
Region Midtjylland	4	10%	1.673	15.380.845	15%
Region Nordjylland	10	37%	2.391	27.130.410	27%
I alt	39	13%	11.782	101.319.686	100%

Tabel 11. Modtagere af huslejestøtte opgjort efter ibrugtagelsesperioder						
Ibrugtagelse	Antal afdelinger	%	Antal boliger	%	Støttebeløb	%
før 1960	1	3%	78	1%	883.189	1%
1960 - 1969	10	26%	4.030	34%	31.644.281	31%
1970 - 1979	22	56%	6.244	53%	60.587.003	60%
1980 - 1989	5	13%	1.414	12%	8.078.075	8%
1990 -	1	3%	16	0%	127.138	0%
I alt	39	100%	11.782	100%	101.319.686	100%

De årlige støttebeløb kan for perioden 2007-2011 ved sammenkoblingen af 2006 og 2007 puljen på i alt 400 mio. kr. til huslejenedsættelse opgøres således:

Tabel 12. Årlig lettelse/mill. kr.					
	2007/8	2008/9	2009/10	2010/11	I alt
LBF-tilskud	75	75	75	75	300
Egetbidrag	25	25	25	25	100
I alt	100	100	100	100	400

Den resterende del af den tilbagediskonterede LBF-ramme på 400 mio. kr. anvendes i perioden 2011-2021.

Til brug for beregningerne af støttebehovet til huslejenedsættelse er der opstillet en beregningsmodel, der på baggrund af en række variable beregner et tilstræbt niveau for huslejen. I modellen indgår samlet leje, balancelaje og tilstræbt leje. Den samlede leje er den faktiske leje, hvortil der er lagt den forventede huslejestigning som følge af renovering 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, ejendomspriser (kommuneniveau), højde, vurdering af afdelingernes fysiske tilstand m.v. samt relativ beboersammensætning.



Brøndby Almennyttige Boligselskab, afd. Rheumpark. Foto:Landsbyggefonden.

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

Udgangspunktet for fordelingen af 2007-huslejemidlerne var, som ved ansøgningerne fra sidste års 600 mio. kr. pulje, det støttebehov, som fremkom af huslejemodellen. I forbindelse med anvendelse af huslejemodellen til 2006-puljen fremkom en prioriteret rækkefølge, hvor de ansøgende afdelinger blev placeret efter støttebehov – dog under hensynstagen til den interne konkurrence i sammenhængende boligområder. På den baggrund blev huslejemidlerne tildelt den mest betrængte/højest prioriterede afdeling og så fremdeles, indtil alle midlerne havde fundet anvendelse. Afdelinger, som ikke kunne imødekommes, blev henvist til en vente- hhv. reserveliste.

Ved fordelingen af 2007-midlerne blev den samme prioriterede rækkefølge anvendt, dog blev bundfradraget i støtten, grundet den nye støttemulig, nedjusteret således at 2007-midlerne ikke alene gik til afdelinger fra sidste års venteliste, men også til forhøjelse af støtten for afdelinger allerede optaget på hoved-

listen. Konkret betød nedsættelsen af bundfradraget, at alle de i 2006 støttede afdelinger fik forhøjet tilsagnet, mens yderligere 17 afdelinger fra sidste års venteliste fik meldt tilsagn, således at de 400 mio. kr. samlet set bliver fordelt mellem 39 afdelinger med 11.782 boliger. Dette skal måles op mod en ansøgermasse på 311 afdelinger med 82.448 boliger.

Af tabellerne 10 og 11 ses fordelingen af den samlede huslejepuljen for 2006 og 2007, fordelt på regioner, og det fremgår, at den anvendte huslejemodel har resulteret i, at 75% af støtten er øremærket boligafdelinger med hjemsted vest for Storebælt – særligt Syddanmark og Nordjylland har modtaget en forholdsvis stor andel af huslejepuljen.

Endvidere fremgår det, at hele 91% af den årlige huslejestøtte blev fordelt mellem 31 afdelinger opført i det industrialiserede byggeris årtier - 60'erne og 70'erne. Herudover modtager 5 afdelinger fra 80'erne i alt 8% af den samlede støtte, mens kun 2 små afdelinger uden for denne 30års-periode har kunnet komme i betragtning i henhold til den anvendte huslejemodel.

UDLEJNINGSTATISTIK

GODT 2 PROMILLE LEDIGE LEJLIGHEDER

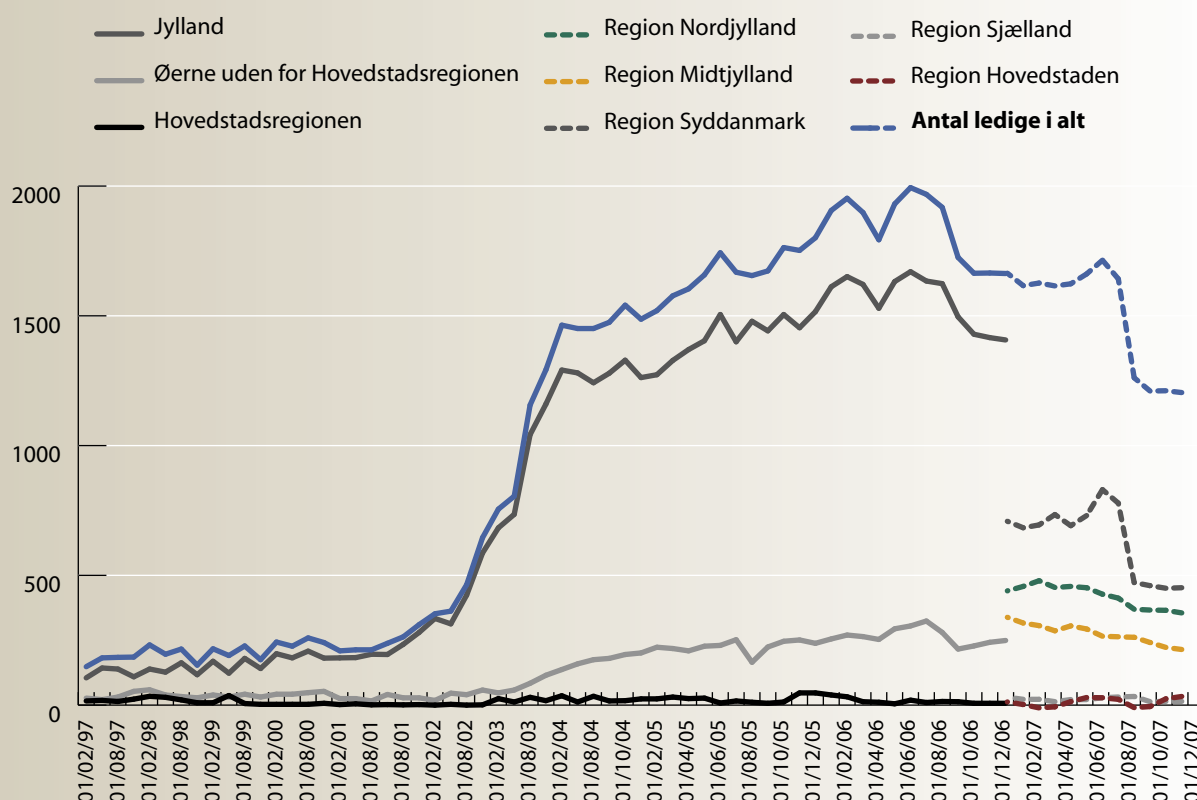
Landsbyggefonden har efter aftale med Kommunernes Landsforening påtaget sig at foretage en opgørelse af antallet af ledige boliger i byggeri tilhørende almene boligorganisationer. Opgørelsen finder - siden efteråret 2004 - sted hver måned og udsendes til samtlige boligorganisationer, Kommunernes Landsforening, Velfærdsministeriet og realkreditinstitutterne.

Opgørelsen udarbejdes på grundlag af boligorganisationernes indberetninger til fonden. Siden efteråret 2003 har informationerne om ledige lejligheder og udlejningssituationen

kunnet findes på Landsbyggefondens hjemmeside, og det er derfor ikke længere nødvendigt, at boligorganisationerne sender en kopi af indberetningerne til kommunen.

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.

Tabel 14. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997 - 2006 fordelt på landsdele



Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2007				
Ibrugtagelsesår	2000-	1990 - 99	Før 1990	Alle
Lejligheder i alt	30.484	64.766	452.107	547.357
Ledige lejligheder	133	185	920	1.238
Ledighed i promille	4,4	2,9	2,0	2,3

Boligtype	Familie	Ældre	Ungdoms	Alle
Lejligheder i alt	486.071	32.659	28.627	547.357
Ledige lejligheder	920	29	289	1.238
Ledighed i promille	1,9	0,9	10,1	2,3
Byggeriets art	Etage	Tæt/lavt	Blandet	Alle
Lejligheder i alt	357.286	186.439	3.632	547.357
Ledige lejligheder	766	352	120	1.238
Ledighed i promille	2,1	1,9	33,0	2,3

Geografi	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Alle
Lejligheder i alt	202.278	72.068	114.039	109.952	49.020	547.357
Ledige lejligheder	67	48	486	248	389	1.238
Ledighed i promille	0,3	0,7	4,3	2,3	7,9	2,3

Den eventuelle ledighed vedrørende boliger tilhørende almene boligorganisationer indgår som en del af kommunalbestyrelsens opgørelse af ledigheden. Besvarelserne fra den enkelte boligorganisation kan således give bidrag til kommunalbestyrelsens samlede opgørelse af eventuel ledighed.

Fondens anmodning om disse oplysninger sker også under henvisning til Lov om almene boliger m.v. § 167, hvorefter boligorganisationen på forlangende skal give fonden alle nødvendige oplysninger om boligorganisationen og dets afdelings økonomiske forhold. Oplysningerne er således undergivet sædvanlige forvaltningsmæssige regler.

Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger tidligere støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositions-fonden. Oplysningerne om udlejningssituationen udviser et antal ledige lejligheder, som indgår i ovennævnte opgørelse.

Ledigheden pr. 1. december 2007 svarede til 2,3 promille af bestanden af almene boliger m.v. Ledigheden er i de seneste år rykket mod vest. Hovedstadsregionen har næsten ingen ledige lejeboliger, mens der er kommet mere ledighed vest for Lillebælt.

Pr. 1. december 2007 var ledigheden karakteriseret ved fortrinsvis at omfatte det nyere byggeri og hvad angår boligtype var der især relativt mange ungdomsboliger uden lejeindtægt, mens der næsten ingen ældreboliger stod tomme.

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.

I forbindelse med udviklingsarbejdet vedrørende regnskabsindberetning via Internettet er udviklet et elektronisk værktøj, som på flere områder end det nuværende kan understøtte arbejdet med regnskabsgennemgange. Værktøjet tages i brug i 2008.

REGNSKABSINDBERETNING

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

Det kan konstateres, at kvaliteten af den elektroniske regnskabsindberetning er blevet væsentligt forbedret både på den systemmæssige og den regnskabsmæssige kvalitet. Internet indberetning vil være næste skridt på vejen mod yderligere forbedringer af både den regnskabsmæssige kvalitet og af selve processen i forbindelse med indberetningen af regnskaberne.

Fonden har i 2007 arbejdet på et udviklingsprojekt vedrørende internet-indberetning af regnskaberne. Internet-indberetningen forbedrer mulighederne for dialog mellem de involverede parter, øger mulighederne for fejltjek, sikrer færre fejl og mangler og sikrer hurtig offentliggørelse af regnskaberne. Indberetningssystemet tages i brug i 2008 efter udsendelse af nye retningslinier for regnskabsindberetningen (ca. marts 2008).

De selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner blev i 2006 omfattet af den obligatoriske regnskabsindberetning. Regnskabskonsulenttjenesten tilbød i den forbindelse kurser i regnskabs- og låneindberetning, som desværre måtte aflyses pga. manglende tilmeldinger. Det har vist sig, at mange af institutionerne er bagud med indberetning og at det er nødvendigt med yderligere information/vejledning til denne nye gruppe i det kommende år.

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 regnskabsgennemgange, 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 2007 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 163 selvejende institutioner, 143 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 2007 anmeldt fælles anbringelse fra 98 boligorganisationer fordelt på 8 administrationsfællesskaber.



Lolland Almennyttige Boligselskab, afd. Bandholm Vænge. Foto: Landsbyggefonden.

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.

I 2006 gennemførtes benchmarking undersøgelser og der blev udarbejdet kagebøger til brug for boligorganisationernes videre arbejde med benchmarking undersøgelser. Undersøgelsen blev i 2007 suppleret med yderligere en benchmarking undersøgelse, hvori der indgår et mere detaljeret datagrundlag. Selve undersøgelsesarbejdet er nu afsluttet og der arbejdes i øjeblikket på at afslutte projektet med afholdelse af et sidste følgegruppemøde og publicering af den samlede undersøgelse – som også omfatter publicering af den tidligere undersøgelse: "Temaundersøgelse om administrationsforhold 1. del"

Den tidligere lovede statusundersøgelse vedr. forvaltningsrevision blev igangsat i 2007. Regnskabskonsulenttjenesten udarbejdede en spørgeskemaundersøgelse. Spørgeskemaet skal udfyldes af boligorganisationerne. Undersøgelsesresultatet forventes klar ca. marts 2008.

ADMINISTRATION M.V.

PLACERENGEN AF FONDENS MIDLER

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

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

I 2007 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2007 var præget af renteutviklingen og svingende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 41 mio. kr. incl. netto kursavance m.v. I perioden 1988-2007 har afkastet på obligationsbeholdningen ligget knap 3 procentpoint over pengemarkedsrenten.

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

STAMDATA

Landsbyggefonden har omlagt og udbygget stamdata-registreringerne bl.a. på grund af 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

Ved årsskiftet 2006/7 udsendte Velfærdsministeriet den afsluttende rapport fra en nedsat arbejdsgruppe vedrørende en fælles boligportal.

På grundlag af lovvedtagelse i Folketinget lægger rapporten 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 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. Indberetninger til portalen bliver obligatorisk for boligorganisationerne.

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.

Opgaven med at etablere boligportalen er samtidigt overgået til Landsbyggefonden. Der er nedsat en LBF-styregruppe med deltagelse af Velfærdsministeriet, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening. Der er besluttet en foreløbig tidsplan, hvorefter portalen vil kunne tages i brug i 2008.

Portalen blev åbnet for boligorganisationernes obligatoriske indberetning i slutningen af 2007. De mindre boligorganisationer, som indberetter direkte til portalen, er kommet godt i gang med indberetningen. De større boligorganisationer er i gang med de nødvendige it-mæssige tilpasninger af egne administrative systemer eller afventer it-leverandørernes tilpasninger af deres systemer. Boligorganisationernes frist for 1. indberetning er primo 2008, hvorefter portalen forventes åbnet for offentlighedens brug.

HJEMMESIDE

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

ERFARINGSFORMIDLING OG FORSKNING

Landsbyggefondens har særlig lovhjemmel til at yde tilskud vedrørende forskning og erfaringsformidling. Fonden påtager sig ikke egentlige samfundsmæssige opgaver, men støtter efter konkret bedømmelse erfaringsformidling overfor den almene boligsektor. Der kan henvises til evaluering af omprioriteringsordninger m.v., rapport om forbedring og opretning af almene boligafdelinger, samt pjecer, video og cd-rom til beboere og ejendomsansvarlige om bekæmpelse af skimmel-svamp. Støtte til lærings- og udviklingsnetværk AlmenNet, netværkregistrering af almene boligers tilgængelighed, udvikling af målinger social kapital og opstart af ny informationskampagne vedrørende bekæmpelse af skimmelsvampeproblemer jf. tidligere omtale.

DET DIGITALE BYGGERI – KLASSIFIKATION (BYGNINGSDELSDOPDELING M.V.)

Landsbyggefondens 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 af et domæne af det nye klassifikationssystem til driftsherrebrug. Forprojektet er afsluttet og resten af projektet påregnes igangsat i 2008.



Værlose Almennyttige Boligselskab, afd. Hesselbo. Foto: Jørgen Jørgensen.

BILAG

BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	42	NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	51
BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	44	LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT	52
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	46	LOVGIVNING M.V.	53
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – SELVEJENDE ALMENE ÆLDREBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/REGIONER	48	ORDFORKLARINGER	56
		HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER	60



BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

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 forskellige former for 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.

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

Antal boliger med tilsagn før 2007 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2002-2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Familieboliger	5.501	2.666	2.191	1.416	1.388	50
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 532	²⁾ 88	³⁾ 224	0	⁴⁾ 280	0
	6.033	2.754	2.415	1.416	1.668	50

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

²⁾ § 144 på 88 familieboliger

³⁾ § 144 på 224 familieboliger

⁴⁾ § 144 på 280 familieboliger

Tabel 16. Gennemsnitlig antal familieboliger pr. lånesag

	Antal familieboliger	Antal lånesager "Rene"		lalt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
			Integrerede		
2002	¹⁾ 6.033	266	23	289	21
2003	²⁾ 2.754	129	10	139	20
2004	³⁾ 2.415	94	8	102	24
2005	⁴⁾ 1.416	61	2	63	22
2006	1.668	85	7	92	18
2007	50	6	1	7	7

¹⁾ Incl. 11 tilsagn på i alt 20 familieboliger

²⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 8 familieboliger

³⁾ Incl. 7 tilsagn på i alt 21 familieboliger

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

Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)					
	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2002	6.033	19	81	¹⁾ 45	55
2003	2.754	26	74	²⁾ 55	45
2004	2.415	35	65	³⁾ 60	40
2005	1.416	39	61	⁴⁾ 58	42
2006	1.668	23	77	⁵⁾ 46	54
2007	50	40	60	6	94

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

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

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

⁴⁾ Excl. 89 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁵⁾ Excl. 94 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 18. Anskaffelsessum/lån						
	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i mio kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i mio kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2002	6.033	6.994	469	7	1.110	100
2003	2.754	3.360	235	7	1.220	110
2004	2.415	3.262	228	7	1.351	122
2005	1.416	1.911	134	7	1.349	122
2006	1.668	2.279	160	7	1.366	123
2007	50	62	9	14	1.248	112

BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER - ALMENE BOLIGORGANISATIONER

INTET UNGDOMSBOLIGBYGGERI I 2007

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 2007 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 "Rene"		Ialt	Gmns. antal ungdomsboliger pr. sag
			Integrerede		
2002	¹⁾ 1.091	22	12	34	32
2003	²⁾ 591	14	4	18	33
2004	³⁾ 673	11	3	14	48
2005	626	15	2	17	37
2006	⁴⁾ 459	8	2	10	46
2007	⁵⁾ 1	1	0	1	1

¹⁾ Incl. 2 tilsagn på i alt 217 ungdomsboliger (Roskilde og Århus)

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

³⁾ Incl. 1 tilsagn på 288 ungdomsboliger i København excl. 1 tilsagn på 113 ungdomsboliger i Århus overført til år 2005

⁴⁾ Incl. 3 forsøgsbyggerier § 144 på i alt 158 ungdomsboliger og 1 tilsagn på 134 ungdomsboliger i Århus

⁵⁾ Mertilsagn til et kollegiebyggeri på 65 ungdomsboliger i Herning med tilsagn i 2006

Tabel 20. Geografisk fordeling (i procent)			
	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2002	1.091	29	71
2003	591	20	80
2004	673	60	40
2005	626	15	85
2006	459	0	100
2007	1	0	100



Lejerbo, Køge, afd. Nylandsvej. Foto: Harry Nielsen.

Tabel 21. Anskaffelsessum/lån						
	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i mio kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i mio kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2002	1.091	696	49	7	638	100
2003	591	392	27	7	663	104
2004	673	429	30	7	637	100
2005	626	426	30	7	680	107
2006	459	348	24	7	758	119
2007	1	0,9	0,1	14	897	141

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER - ALMENE BOLIGORGANISATIONER

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.

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

Antal boliger med tilsagn før 2007 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag						
	Antal ældreboliger	Antal lånesager "Rene"		Integrerede	Ialt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
2002	¹⁾ 3.297	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⁾ 2.670	92		5	97	28
2007	⁶⁾ 74	6		1	7	11

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

⁶⁾ Incl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 tilsagn på 36 ældreboliger

Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent)					
	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2002	3.297	24	76	¹⁾ 37	63
2003	1.523	21	79	²⁾ 54	46
2004	720	27	73	³⁾ 36	64
2005	879	34	66	⁴⁾ 41	59
2006	2.670	43	57	⁵⁾ 53	47
2007	74	15	85	15	85

¹⁾ Excl. 337 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

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

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

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

⁵⁾ Excl. 179 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 24. Anskaffelsessum/lån						
	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i mio kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i mio kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2002	3.297	3.544	248	7	1.075	100
2003	1.525	1.673	117	7	1.097	102
2004	720	833	58	7	1.157	108
2005	879	1.053	74	7	1.198	111
2006	2.670	3.593	252	7	1.346	125
2007	74	100	14	14	1.353	126

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER - SELVEJENDE ALMENE ÆLDREBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER /REGIONER



Foto: Karin Riggelsen.

Antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i 2007, er tilsvarende meget lavt. Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke ekspederer grundkaptallån til denne gruppe af driftsherrer.

Tablet 25. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner/regioner i 2002-2007

	Selvej. institution	Kommune	Amtskommune /region	I alt
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	941	3.326	765	5.032
2007	74	88	0	162

Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2002-2007				
Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2002	710	30	24
	2003	503	22	23
	2004	333	14	24
	2005	407	17	24
	2006	941	20	¹⁾ 47
	2007	74	2	37
Kommune	2002	1.945	70	28
	2003	2.773	93	30
	2004	2.636	87	30
	2005	1.968	80	25
	2006	3.326	114	29
	2007	88	2	44
Amtskommune/region	2002	26	3	9
	2003	17	1	17
	2004	311	17	18
	2005	723	38	19
	2006	765	37	21
	2007	0	0	0

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

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER - SELVEJENDE ALMENE ÆLDREBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER /REGIONER

Tabel 27. Geografisk fordeling i 2002-2007 (i procent)				
Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstads- området	Øvrige land
Selvejende institution	2002	710	9	91
	2003	503	33	67
	2004	333	6	94
	2005	407	7	93
	2006	941	50	50
	2007	74	0	100
Kommune	2002	1.945	16	84
	2003	2.773	31	69
	2004	2.636	11	89
	2005	1.968	25	75
	2006	3.326	12	88
	2007	88	80	20
Amtskommune/region	2002	26	0	100
	2003	17	0	100
	2004	311	13	87
	2005	723	8	92
	2006	765	11	89
	2007	0	0	0

NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Tabel 28. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2002-2007							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2002-2007
Region Nordjylland							
Familieboliger	479	341	114	72	102	8	1.116
Ungdomsboliger	221	0	72	8	0	0	301
Ældreboliger	595	150	50	47	446	1	1.289
I alt	1.295	491	236	127	548	9	2.706
Region Midtjylland							
Familieboliger	1.530	826	426	462	854	22	4.120
Ungdomsboliger	345	236	46	446	427	1	1.501
Ældreboliger	491	360	120	90	361	26	1.448
I alt	2.366	1.422	592	998	1.642	49	7.069
Region Syddanmark							
Familieboliger	1.776	519	610	170	285	0	3.360
Ungdomsboliger	208	156	116	49	32	0	561
Ældreboliger	909	352	201	264	356	0	2.082
I alt	2.893	1.027	927	483	673	0	6.003
Region Hovedstaden							
Familieboliger	719	642	824	455	354	0	2.994
Ungdomsboliger	135	92	354	55	0	0	636
Ældreboliger	704	272	187	284	1.132	39	2.618
I alt	1.558	1.006	1.365	794	1.486	39	6.248
Region Sjælland							
Familieboliger	1.529	426	441	257	73	20	2.746
Ungdomsboliger	182	107	85	68	0	0	442
Ældreboliger	598	391	162	194	375	8	1.728
I alt	2.309	924	688	519	448	28	4.916
Familieboliger i alt	6.033	2.754	2.415	1.416	1.668	50	14.336
Ungdomsboliger i alt	1.091	591	673	626	459	1	3.441
Ældreboliger i alt	3.297	1.525	720	879	2.670	74	9.165
Boliger totalt	10.421	4.870	3.808	2.921	4.797	125	26.942

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 landsdispositionsfondens, trækningssager, sager efter salgslovgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflæggelse samt personaleadministration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemandet med fondens sekretariatschef som afdelingsleder, fire konsulenter og en sekretariatsmedarbejder samt et byggeteknisk team med funktionschef, konsulent, en teknisk assistent og et bolig-socialt team med funktionschef og en konsulent. Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende renovering m.v., særlig driftsstøtte, de boligsociale aktivitetsmidler, beboerrådgiverordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion. På grund af udvidelsen af renoveringsstøtteordningen, de boligsociale aktivitetsmidler og den fortsatte tilgang af driftsstøttesager er afdelingens bemanding udvidet med 3 konsulenter.

Regnskabskonsulenttjenesten er bemandet med afdelingsleder, tre konsulenter og tre regnskabsmedarbejdere m.v. Afdelingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, regnskabs gennemgang, temaundersøgelser, boligportal samt yder vejledning i regnskabs spørgsmål m.m.

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

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

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

Der er beregnet fire medarbejdere i den fælles IT-funktion for Boligselskabernes Hus. IT-funktionen ledes af IT-chef og to medarbejdere forudsættes ansat i Byggeskadefonden, mens en IT-medarbejder er ansat i Landsbyggefondens. Programudvikling for Landsbyggefondens sker ved eksterne samarbejdspartnere.

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

LOVGIVNINGEN M.V.

Ved lov nr. 90 af 31. januar 2007 blev der indført adgang til at yde støtte til opførelse af friplejeboliger, samt tildeling af kvote til at drive boligerne. Overskud ved salg af boligerne skal indbetales til Landsbyggefondens, ligesom underskud skal dækkes af fonden. Der indbetales bidrag for udamortiserede lån til fonden og der vil være mulighed for at få støtte fra fonden til nødlidende friplejeboliger. Samtidig er muligheden for at opføre ældreboliger med bedre vilkår i selvejende institutioner ophævet.

Ved lov nr. 547 af 6. juni 2007 blev opgørelsen af Landsbyggefondens refusion og bidrag til nybyggeriet i perioden 2006-2010 ændret, således at bortfaldne tilsagn så vidt muligt ikke indregnes i Landsbyggefondens bidrag. Grundlaget for opgørelsen af ydelsesstøtten er de godkendte anskaffelsessummer forud for den fysiske påbegyndelse. Loven giver endvidere Landsbyggefondens mulighed for at optage statslån til dækning af fondens lånebehov.

DER ER UDSTEDT FØLGENDE ADMINISTRATIVE FORSKRIFTER

Bekendtgørelse nr. 136 af 9. februar 2007 om nøgletal for alment byggeri m.v.

Bekendtgørelse nr. 283 af 22. marts 2007 om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (Boliggarantibeviser).

Vejledning nr. 12 af 20. februar 2007 om almene boligorganisationers udlejning til erhverv. (Vejledning om boligorganisationernes nye mulighed for at leje almen ejendom ud til andet end beboelse, f.eks. til erhvervsdrivende, offentlige myndigheder, institutioner, foreninger m.v.)

Vejledning nr. 71 af 10. december 2007 om ændring af vejledning om botilbud til voksne (plejeboliggarantien).

Socialministeriets skrivelse nr. 9426 af 6. juni 2007 om opkrævning af beløb for hurtig genudlejning i alment byggeri.

Skrivelse nr. 10303 af 21. december 2007 om orientering om ny bekendtgørelse om statsrefusion og tilskud, samt regnskabsaflæggelse og revision på Velfærdsministeriets, Beskæftigelsesministeriets samt Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integrations ressortområder.

NYE FORÆLDESESGREGLER

Ved lov nr. 522 af 6. juni 2007 er der indført nye generelle regler om forældelse. Loven er trådt i kraft den 1. januar 2008. Der er tale om en større omlægning af hidtil gældende lovgivning, om lovfæstelse af tidligere retspraksis og om ændringer af tidligere retspraksis.

Den nye forældelseslov (også benævnt lov om forældelse af fordringer) er blevet til efter et årelangt udvalgsarbejde, hvor de forældelsesmæssige aspekter af alle retsområder har været overvejet, herunder også byggeriets forhold. Der er således foretaget ændringer i en række andre love med forældelsesbestemmelser, f.eks. vedr. skatteområdet, jordforurening og forsikring. Under Folketingets behandling af lovforslaget blev foretaget enkelte justeringer, der bryder med den systematik og ensartethed, der ellers var lagt op til. Generelt forældes et krav om betaling nu på 3 år, mens f.eks. lønkrav fortsat er underlagt 5 års forældelse.

Meget overordnet indebærer den nye forældelseslov, at den tidligere 20-års regel nu er en 10-års regel. Og at den tidligere 5-års regel nu er en 3-års regel. Men reglerne er skruet sammen på en noget anderledes måde end tidligere. Og på enkelte områder gælder længere totalfrister, således 30 år i sager om personskaade og om forurening.

Den såkaldte 1908-lov om forældelse er ophævet. Det samme gælder Danske Lov 5-14-4 om 20-års forældelse, som indtil for nylig var dansk lovs hovedbestemmelse om forældelse.

Den største teoretiske enkeltændring gælder for mangler ved salg af fast ejendom, hvor forældelsestiden lovmæssigt er gået ned fra 20 år til 3 år. Den hidtidige praksis har dog bevirket, at realitetsændringen er knapt så stor.

På byggeriets område er der især sket ændringer for forbrugere, der indgår aftale med professionelle modparter. Her er der nu mulighed for at gøre krav gældende i 10 år, forudsat det sker inden rimelig tid (og max 3 år) efter forbrugeren opdager eller burde have opdaget den skjulte mangel/fejl. Det gælder også ved køb af byggematerialer (købeloven) og det gælder uanset AB92 eller ABR89 måtte være aftalt mellem parterne, fordi forældelsesloven indeholder en bestemmelse om, at loven ikke kan fraviges til skade for forbrugeren ved forudgående aftale.

Lejere er typisk forbrugere i lovens forstand, men det er boligorganisationer, boligafdelinger og selvejende institutioner ikke.

Forældelsesfristen på 3 år regnes fra den dag, fordringshaveren (bygningsejeren) kunne kræve fordringen opfyldt, i praksis den dag, han vidste eller burde vide, at kravet eksisterede (der er en fejl/mangel).

For at undgå, at krav om skjulte forhold kan rejses i det uendelige gælder der ved siden af en seneste frist – en absolut frist. Den seneste forældelsesfrist er 10 år, ligeledes regnet fra den dag, fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. I kontraktforhold er det misligholdelsesdagen, ved mangler leveringsdagen, d.v.s. i relation til byggeri afleveringsdagen.

Begge frister regnes til den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. Aflevering 1. februar medfører således forældelse den 2. februar 3/10 år senere. Sker udløb i en weekend el.l. udstrækkes fristen til den førstkomende hverdag.

Fristerne på 3 og 10 år kan afbrydes bl.a. ved retslige skridt mod skyldneren eller ved at skyldneren erkender sin forpligtelse (ingen tvist om gældens eksistens og størrelse) over for fordringshaveren. Ved afbrydelse løber der en ny forældelsesfrist.

Fristerne på 3 og 10 år kan også afbrydes foreløbigt i en række tilfælde, med den konsekvens, at forældelse tidligst indtræder 1 år efter afslutningen af de tiltag, der er tale om. Mest praktisk er her afslutning af syn & skøn, afslutning af forligsforhandlinger og afslutning af rets- eller voldgiftssag, der ikke har ført til realitetsafgørelse.

Særligt om byggeri

Der er ikke foretaget ændringer i AB92, ABT93 eller ABR89, som indeholder en normal reklamationsfrist på 5 år fra afleveringen. Men da forældelsesloven ikke ved **forudgående** aftale kan fraviges til skade for skyldneren (entreprenøren, rådgiveren, leverandøren) indtræder forældelse 3 år efter en mangel eller fejl kunne være opdaget. I renoveringssager, der er omfattet af Landsbyggefonden vil fristen normalt løbe fra den dag bygningsejeren har modtaget 1-års rapporten om resultatet af eftersynet. I nogle tilfælde kan eller burde forholdet være opdaget tidligere, f.eks. ved afleveringen eller ved ibrugtagning. I andre tilfælde ser man (eller burde man først se) forholdet på et senere tidspunkt, f.eks. ved 5-års eftersynet. Der kan indgås suspensionsaftale **efterfølgende**. En sådan aftale indebærer f.eks. at en rådgiver ikke vil gøre forældelsesindsigelsen gældende i en afgrænset periode.

Med mindre der er indgået suspensionsaftale, der udsætter forældelse, vil bygningsejeren have fortabt sit krav på erstatning m.v., hvis der ikke er anlagt sag inden 3 år efter modtagelsen af 1-årsrapporten. Det er ikke tilstrækkeligt at reklamere inden 3 år. I realiteten er det kun en begrænset skærpelse af retstilstanden, fordi bygherren også kan blive ramt af retsfortabende passivitet. Efter AB 92 skal entreprenøren have skriftlig meddelelse om mangler inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Efter ABR89 skal ejeren reklamere skriftligt over for rådgiveren, så snart klienten er eller burde være blevet opmærksom på tilstedeværelsen af rådgiverens mulige erstatningsansvar.

Domstols-/voldgiftspraksis har vist, at passivitet kan statueres allerede 1-1½ år efter konstatering af en mangel.

Sagsanlæg består i indlevering af stævning ved domstolene eller indlevering af klageskrift til Byggeriets Voldgiftsnævn. Som noget nyt kan anmodning om syn & skøn (udenretligt) også anvendes.

Efter de nye regler kan det ofte være en fordel at starte med syn & skøn, fordi bygherren får 1 års løbetid, når syn & skøn er afsluttet, og fordi normal rets- eller voldgiftssag ofte vil trække så langt ud, at en forhøjelse af påstanden (d.v.s. kravet om erstatning) ikke kan ske på grund af forældelse. Paradoksalt nok giver indenretligt syn & skøn ikke den samme foreløbige afbrydelse af forældelse på 1 år, som udenretligt syn & skøn og forligsforhandlinger giver.

Hvis en bygningssejer ikke reklamerer på grundlag af et 1-års eftersyn med tilhørende rapport, følger op med forhandlinger, evt. anmeldelse eller syn & skøn/ voldgift, vil de påpegede svigt ikke kunne gøres gældende på tidspunktet for gennemførelse af 5-års eftersynet. Inden 4-års dagen indtræder forældelse.

Efter 5-års eftersynet gælder tilsvarende, at nye svigt og skader, der ikke blev konstateret ved 1-års eftersynet, er underlagt 3 års forældelse. Da AB og ABR stadig gælder, skal reklamation som hidtil ske inden 5 år fra afleveringen. Den nye 10-års regel slår ikke igennem her, da den ved forudgående aftale kan fraviges til skade for fordringshaveren (bygningssejer, boligorganisationen, der ikke er forbruger).

Overgangsregler

Forældelsesloven gælder som udgangspunkt for alle fordringer, uanset om de er stiftet før eller efter 1. januar 2008, naturligvis bortset fra fordringer, der allerede var forældet inden denne dato.

Derfor er der nogle overgangsregler for tidligere stiftede fordringer, som er gældende i perioden 1. januar 2008 til januar 2011. Sådanne fordringer kan tidligst forældes den 1. januar 2011, medmindre fordringen inden dette tidspunkt ville være forældet såvel efter de nye som efter de gamle bestemmelser. I det sidstnævnte tilfælde anvendes det seneste tidspunkt for forældelsens indtræden.

Yderligere gælder bl.a., at en afbrydelse af forældelse, som har fundet sted før den 1. januar 2008 har virkning som afbrydelse efter den nye lov, selv om afbrydelsen ikke er sket på den måde, som foreskrives i loven. Forbrugerens 10-års beskyttelse er naturligvis ikke indført tilbagevirkende.



Foto: Søren Thomassen.

ORDFORKLARINGER

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

Almene boligorganisationer. Offentlig godkendt byg- og driftsherre for støttet boligbyggeri. Formål og andre forhold er afgrænset ved almenboligloven m.v. Almene boligorganisationer er underlagt offentligt tilsyn af kommunerne.

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

Beboerrådgiver. Ansat i samspilsramt boligområde, som kan være aflønnet med støtte fra Landsbyggefondens. 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 byggregnskab 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.

Boligportal. Internetbaseret portal, som giver boligsøgende en indgang til samtlige almene boligorganisationers boliger.

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.

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

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

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

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

Fondens regaranti. Landsdispositionsfondens regaranterer halvdelen af kommunernes garantistillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af renoveringer m.v. Ved eventuelt tab på disse realkreditlån, udreder beliggenhedskommunen i første række det garanterede beløb over for realkreditinstitutterne. Landsbyggefondens dækker herefter halvdelen af kommunens tab i henhold til almenboliglovens regler.

Fondsbeholdning. Beholdning af f.eks. obligationer.

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

Fællespuljemidler. Tilskudsordning i regi af landsdispositionsfondens til forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte boligafdelinger. Etableret ved 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 nybyggerfinansieringen (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 nybyggerfinansieringen anvendes af Folketinget bl.a. til at påvirke omfanget af alment nybyggeri. Et grundkapitallån er rentefrit. Der er principielt afdragsfrihed i 50 år, hvis ikke huslejudviklingen tillader afdrag før.

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

Handicapportalen. Særlig portalafdeling vedrørende tilgængelighed og handicapegnethed.

Hjemfaldsafløsning. Ordning, hvorefter en ejer kan købe sig fri af en på ejerens ejendom påhvilende kommunal hjemfaldsklausul, en tilbagekøbsdeklaration. Ved at betale kommunen nutidsværdien af den kommunale klausul, kan man opnå at få den tinglyste hjemfaldsklausul afløst.

Huslejesikring. Supplerende støtte fra staten og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i visse almene boligafdelinger støttet efter 1994-omprioriteringsloven. Huslejesikringen aftrappes efter særlig bestemmelse i lov.

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

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

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

Landsdispositionsfondens. Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Fonden kan yde særlig driftsstøtte til problemramte boligafdelinger. Oprettet ved lovændring i 1987.

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

Nettoprovenu. Det overskud, som indbetales til Landsbyggefonden efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt. Nettoprovenuet konteres i provenufonden.

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 betaler en lovmæssigt fastsat andel.

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

Porteføljepleje. Aftale med pengeinstitut/børsrådgiverfirma om forvaltning af beholdning af obligationer m.v. 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. Provenufonden 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 opretning/renovering, 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.

Servicearealer. Arealer, der anvendes til omsorgs/ og service-funktioner, som normalt ikke foregår i en selvstændig bolig og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger. Servicearealet udgør en selvstændig erhvervsafdeling.

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

Social og forebyggende indsats. Helhedsorienteret støtteordning, hvor Landsbyggefonden kan yde tilskud til problemramte boligafdelinger, herunder tilskud til nedsættelse af huslejen. Støtteordningen blev indført i 2006 efter en lovændring.

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

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

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

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

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

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



Brøndby Alernnyttige Boligselskab, afd. Rheupark. Foto: Landsbyggefonden.

HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

Resultatopgørelse, uddrag

	2007	2006	2005	2004	2003
Indtægter:					
			- 1.000 kr. -		
Forskelsleje m.m.	13.368	13.322	13.303	13.259	13.262
Finansiell nettorente (incl. kurstab og realiseret kursgevinst m.v.)	÷18.211	÷30.718	51.149	72.971	51.889
Udgifter:					
Administration m.v.	23.935	21.863	22.217	18.441	16.564
Ombygning af ejendom	113	1.034	1.026	231	164
Tilskud til forskning, erfaringsformidling m.v.	3.361	4.540	2.429	3.941	1.758
Driftssikring, garantiordning m.v.	416	726	7.974	537	575
Årets resultat	÷32.668	÷45.559	30.806	66.080	46.090

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. 31.12.2007 på max. 9,8 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 21 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositions-fonden er pålagt andel af statens ydelsestøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2007-tilsagn udgør ca. 9 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er i 2007 optaget statslån på 293 mio. kr. Posten er indregnet i landsdispositions-fonds saldoen pr. 31.12.2007 som ansvarlig lånekapital.

Balance pr. 31. december, uddrag

	2007	2006	2005	2004	2003
Aktiver:			- 1.000 kr. -		
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	17.881.221	17.692.019	17.456.362	17.207.832	16.879.877
Udlån, driftsstøtte m.v.	2.057.081	1.916.884	1.703.380	1.586.523	1.452.647
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning m.v	642.979	503.397	402.950	274.725	360.263
Obligationsbeholdning	1.587.872	1.738.586	1.984.158	2.111.732	2.136.641
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond (note)	88.452	119.959	163.923	263.797	288.318
Landsdispositionsfondens (note)	÷305.617	5.406	3.376	5.961	3.559
Langfristet gæld:					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.526
- Kommunelån	9.531.950	9.305.492	9.065.439	8.816.138	8.479.780
- Pligtmæssige bidrag	1.144.444	1.149.261	1.153.775	1.157.521	1.160.349
Finansiering af driftsstøtte	1.701.613	1.561.416	1.347.913	1.231.055	1.091.369
Kortfristet gæld:					
Disponeret driftsstøtte	571.462	473.866	714.827	816.552	937.456

TABELOVERSIGT

	Side
Nybyggeri	
Tabel 1. Støttet nybyggeri 2002-2007, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 2002-2007, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner	7
Pligtmæssige bidrag	
Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2002-2007	8
Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens	
Tabel 3. Faktiske nye indbetalinger 2000-2007 og prognose for de nye indbetalinger 2008-2027	10
Forbedrings- og opretningsarbejder	
Tabel 4. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2002-2007	12
Tabel 5. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2002-2007	13
Renoveringsstøtteordning	
Tabel 6. Tilsagn 2007, skema A – tal	24
Landsdispositionsfondens	
Tabel 7. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	25
Tabel 8. Bevægelser m.v. 2002-2007	26
Social og forebyggende indsats i problemramte Afdelinger (600 mio. kr.)	
Tabel 9. Sociale aktivitetsmidler fordelt på regioner	31
Tabel 10. Huslejestøtte fordelt på regioner	33
Tabel 11. Huslejestøtte fordelt efter ibrugtagningår	33
Tabel 12. Årlige huslejestøttebeløb 2007-2010	33
Udlejningsstatistik	
Tabel 14. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997-2007, fordelt geografisk	35
Familieboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2002-2007	42
Tabel 16. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	42
Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)	43
Tabel 18. Anskaffelsessum/lån	43

Ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2002-2007	44
Tabel 20. Geografisk fordeling (i procent)	44
Tabel 21. Anskaffelsessum/lån	45

Ældreboliger – almene boligorganisationer

Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2002-2007	46
Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent)	47
Tabel 24. Anskaffelsessum/lån	47

Ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner

Tabel 25. Antal ældreboliger 2002-2007	48
Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2002-2007	49
Tabel 27. Geografisk fordeling (i procent) 2002-2007	50

Nybyggeri fordelt på regioner

Tabel 28. Nybyggeri fordelt på regioner 2002-2007 - almene boligorganisationer	51
--	----



Almennets stiftende repræsentantskabsmøde. Foto: Poul Høgh Østergaard.

BERETNING 2007

Udgivet af

Landsbyggefonden

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

Grafisk Design

Roll Company

Tryk

Frederiksberg Bogtrykkeri

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
Käte Thorsen
Helle Schaumburg
Ove Arvidsen
Lizzie Jørgensen
Marianne E. Pedersen
Peter Mols
Lene Brandt Witt
Jørgen Olsen
Michael Jørgensen

Administrativ afdeling

Helle Juul
Vibeke Nielsen
Janne Larsen
Inge Bengtsen
Annelise Witt-Hansen
Birthe Jøhncke
Linda Stidsen

Fælles IT-funktion, Boligselskabernes Hus

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Martin Edlich



LANDSBYGGEFONDEN



Boligforeningen af 6.12.1942, afd. Sologrunden Sønderborg. Foto: Mikkel Adsbøl.