

# BERETNING 2010



LANDSBYGGFONDEN

# BERETNING 2010

## LANDSBYGGFONDENS BESTYRELSE

### **Valgt af Boligselskabernes Landsforening**

Jesper Nygård, København, formand  
Niels Olsen, Frederiksberg, næstformand  
Christian Høgsbro, København  
Birte Flæng Møller, Helsingør  
Karin Mortensen, Vejle

### **Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark**

Kurt Andersen, Albertslund  
Eric Røper Nielsen, Ballerup

### **Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab**

Ulrik Winge, København

### **Valgt af Kommunernes Landsforening**

Eske Groes, København

## DIREKTION

Bent Madsen, adm. direktør  
Birger R. Kristensen, sekretariatschef

## REVISION

Deloitte. Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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

# INDHOLD

	Side
VIRKSOMHEDEN 2010	4
NYBYGGERI	8
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	10
NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN	12
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.	16
SALG AF ALMENE BOLIGER	20
RENOVERINGSSTØTTEORDNING	22
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	32
UDLEJNINGSTATISTIK	46
ALMEN ANALYSE	50
ADMINISTRATION M.V.	54
BILAGSOVERSIGT	56
TABELOVERSIGT	76



Foto: Henrik Brandt Rasmussen

## VIRKSOMHEDEN 2010

### ADMINISTRATION

Grundkapitalandelen i alment nybyggeri har siden 2007 principielt været 14%. Der er dog i regi af de årlige kommuneforhandlinger vedrørende 2008 og 2009 aftalt 7% grundkapital ved plejeboligbyggeri. I forbindelse med finansieringsreform har grundkapitalen i alment nybyggeri i perioden 1. juli 2009–31. december 2010 været nedsat til 7%. Ophøret af grundkapitalnedsættelsen er formentlig en af årsagerne til det betydelige tilsagnsombfang i 2010.

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. Ved boligforliget i 2010 videreføres fondens refusion til staten i tilsagnsårene 2011–2014.

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn meddelt i 2008 beregnes endeligt pr. den 1. oktober 2010. 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 i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden.

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne omlægning har givet anledning til forsinkelser i tinglysningen bl.a. i relation til fondens pantebrev. Fonden fik i 2010 særlig anmelder-status i forhold til den nye digitale tinglysning. En række problemstillinger giver dog stadig anledning til udfordringer i sagsbehandlingen af fondens pantebrev.

”Danmarkbolig.dk”, boligportal oprettet ved lov, er gjort tilgængelig i 2009 og informationskampagne iværksat i januar 2010. Internet-kampagner og samarbejde med andre portaler er fortsat i året. Boligportalen er i 1. generation baseret på

registreringer på lejlighedstypeniveau. I næste generation arbejdes med at komme ned på lejlighedsniveau ved oprettelse af et egentligt huslejeregister, ligesom handicapbolig.dk integreres mere direkte ind sammen med opgørelsen af ledige boliger m.v.

### ALMEN ANALYSE

I 2009 blev fondens internetbaserede regnskabsindberetnings-system taget i brug for 2008-regnskaber og fremefter. Valideringen af de indberettede regnskabsdata m.v. er med indførelsen af den internetbaserede regnskabsindberetning overgået til automatisk validering. Internetindberetningen har samlet set resulteret i, at regnskaberne bliver hurtigere tilgængelige i fondens regnskabsdatabase end tidligere

Fonden har i 2010 udviklet et nyt webbaseret program til indtastning af regnskaber, BORIS (BoligOrganisationernes Regnskabs IndtastningsSystem). BORIS tages i brug i starten af 2011 og erstatter det hidtidige pc-baserede program BLIS.



Foto: Stefan Kai Nielsen

Regnskabsindberetningerne er grundlaget for fondens analysevirkingsomhed. Hensigten er bl.a., at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte styringsdialogen i den almene boligsektor. Fonden har i 2010 bl.a. gennemført en analyse af renholdelsesudgifterne i de almene boligafdelinger. I 2010 er der endvidere igangsat en række analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2011.

I 2010 forestod fonden i samarbejde med Socialministeriet og kommunerne udviklingen af den landsdækkende IT-plattform Almenstyringsdialog.dk til brug for styringsdialogen i den almene boligsektor.

## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Renoveringsstøtteordningen anvendes på ekstraordinære arbejder i forbindelse med helhedsplaner i de udsatte boligområder og fremtidssikringen af det almene byggeri. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel og fonden har mulighed for at støtte næsten alle former for opretning og forbedring af alment byggeri, forudsat at der er tale om ekstraordinære foranstaltninger og ikke almindelige vedligeholdelses- og henlæggelsesopgaver. Ved boligforliget i 2010 blev det aftalt at fremrykke arbejder for 5 mia. kr. Ordningen er imidlertid fortsat transbestemt og efter en ansøgningsregistrering. Ved udgangen af 2010 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 17 1/2 mia. kr.

I årene 2011–2016 er der knap 21 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens §91. Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder m.v., men fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed m.m. til de aktuelle bygningsreglements krav – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud at kan finansiere. Fra 2008 er der i praksis gennemført variabel beboerbetalning ved nye tilsagn. Arbejder vedrørende tilgængelighed, lejlighedssammenlægning og miljøfremme (udearealer, indgangspartier, beboerhuse m.v.) opnår efter loven lavere beboerbetalning end gennemsnittet, mens

forbedringselementet ansættes til en højere beboerbetalning. I særlige tilfælde kan fastlægges en lavere beboerbetalning, men samlet skal beboerbetalningen i gennemsnit i udgangspunktet for hvert års tilsagn udgøre mindst 3,4% af anskaffelsessummen. Mindst 1/3 af de støttede investeringer skønnes at indeholde energibesparende foranstaltninger i forbindelse med klimaskærmarbejder (tag, facade, vinduer m.v.), vvs-arbejder m.m.

Udlejningsvanskelighederne er fortsat betydelige, fra 2.688 boliger i tomgang pr. 1. januar 2010 til 3.097 pr. 1. januar 2011. Heraf er 1.888 tomme boliger beliggende i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Den økonomiske krise og tomgangen skaber i disse år behov for 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 af boligarealer til erhverv m.v. Hvis der ikke længere er boligbehov i et område, søges problemramte almene boliger afhændet/nedrevet.

De 3 ansøgningsrunder vedrørende støtten til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger 2006–2010 er gennemført. Tilsagn om tilskud vedrørende huslejestøtte og boligsociale aktiviteter er ved udgangen af 2010 meddelt på i alt 1.989 mio. kr. (kapitaliseret værdi). De sidste tilsagn meddeles i 2011. Evalueringen og erfa-arbejdet "Boligsocialnet" er igangsat i 2009, ligesom Center for boligsocial udvikling med ministeriets og fondens støtte har påbegyndt vidensopsamling, udvikling af effektmålingsmetoder, rådgivning og processtøtte.

Den centrale støtte til de mange udfordringer i lokalområderne skal udbygges i den nye boligforligsperiode 2011–2014. Der er betydelige udfordringer i opnåelsen af de opstillede mål og samarbejdet lokalt skal søges styrket mest muligt.



Arbejdernes Byggeforening, Silkeborg – afd. 16, Lupinvej  
Foto: Jørgen Jørgensen

## NYBYGGERI

**Tabel 1. Støttet nybyggeri 2005–2010, almene boligorganisationer, selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner samt friplejeboliger 2007–2010**

<b>Almene boligorganisationer:</b>							
Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2005–2010							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005–2010
Familieboliger	1.394	1.369	30	138	1.310	7.192	11.433
Ungdomsboliger	626	458	1	48	521	3.530	5.184
Ældreboliger	767	2.118	64	788	1.069	1.952	6.758
<b>I alt</b>	<b>2.787</b>	<b>3.945</b>	<b>95</b>	<b>974</b>	<b>2.900</b>	<b>12.674</b>	<b>23.375</b>
<b>Selvejende almene ungdomsbolig/ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner*):</b>							
Antal almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2005–2010							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005–2010
Ungdomsboliger	26	0	0	57	0	209	292
Ældreboliger	3.338	3.695	88	1.094	1.491	3.782	13.488
<b>I alt</b>	<b>3.364</b>	<b>3.695</b>	<b>88</b>	<b>1.151</b>	<b>1.491</b>	<b>3.991</b>	<b>13.780</b>
* Regioner afløste amtskommuner pr. 1.1. 2007							
<b>Friplejeboliger:</b>							
Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2010							
	2007	2008	2009	2010	2007–2010		
Friplejeboliger med offentlig støtte	0	94	193	110	397		
Friplejeboliger uden offentlig støtte	0	225	7	0	232		
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>319</b>	<b>200</b>	<b>110</b>	<b>629</b>		

## LÅN TIL NYBYGGERI M.V.

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

Fra 1. januar 1999 er fondens forvaltningsområde blevet udvidet med selvejende institutioner og kommuner med almene ældreboliger. Fra 1. juli 2005 er også selvejende almene ungdomsboliginstitutioner en del af fondens forvaltningsområde. Fonden har ikke ekspederet grundkapitallån til denne gruppe af bygherrer tidligere, men har efter

anmodning accepteret at ville gøre det for to tilsagn til selvejende almene ungdomsboliginstitutioner i 2010. Fondens virksomhed omfatter fra 1. februar 2007 tillige de såkaldte friplejeboliger.

Ændringerne i den almene sektors finansiering trådte i kraft fra 1. juli 2009. Elementerne i finansieringsreformen var: *Lavere startleje, højere maksimumbeløb, særligt energitillæg, arealmaksimum pr. bolig hævet og grundkapital nedsat indtil 31.12. 2010.*



Antallet af almene familieboliger og ungdomsboliger med tilsagn i 2010 er flerdoblet i forhold til de forudgående år. Antallet af almene ældreboliger med tilsagn i 2010 er også steget kraftigt i forhold til årene 2007–2009.

Anlægssummer ud over maksimumsbeløb og udlejningsmæssige vanskeligheder har formentlig også påvirket tilsagnsgivningen over de senere år og har også medvirket til, at byggerier er blevet udskudt eller opgivet.

Der henvises til nybyggeristatistik 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 afdelingernes økonomi, herunder svækkelsen i de almene boligers konkurrenceevne, har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid. Ved tabsgivende afhændelse af en afdeling med grundkapitallån afskrives – hvis nødvendigt – det konkrete kommunale og eventuelt andet grundkapitalindskud samt landsdispositionsfondens kapitaliserede indbetalingstilgodehavende.



Andelsboligforeningen Beringsgaard – afd. 10 og 11  
Foto: Jørgen Jørgensen

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG



Hasseris Boligselskab – afd. 6, Skelagergårdene  
Foto: Jørgen Jørgensen

## PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

**Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2005–2010**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	<b>408</b>
G-indskud	657	670	697	738	759	754	<b>4.275</b>
<b>I alt</b>	<b>725</b>	<b>738</b>	<b>765</b>	<b>806</b>	<b>827</b>	<b>822</b>	<b>4.683</b>

### 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.

hvoraf ca. 493 mio. kr. (60%) overføres til konti med trækningsret, og ca. 329 mio. kr. (40%) overføres til landsdispositions-fonden (særlig driftsstøtte).

### AREALBIDRAG

I henhold til §80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 56,00 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 25,00 kr. pr. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup>.

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 754 mio. kr. Fritagelser i driftsstøttesager medfører nedgang i de samlede indbetalinger, selvom bidragstaksterne er uændrede fra 2009 til 2010.

### PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

De samlede pligtmæssige bidrag i 2010 har andraget ca. 822 mio. kr., hvoraf ca. 493 mio. kr. (60%) er overført til konti med trækningsret, og restbeløbet på ca. 329 mio. kr. (40%) er overført til landsdispositions-fonden (særlig driftsstøtte).

For 2011 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "bygge-omkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 822 mio. kr.,



Andelsboligforeningen Beringsgård – afd. 1  
Foto: Jørgen Jørgensen

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN (UDAMORTISEREDE LÅN)



Fruehøjgaard – afd. 2, Brændegårdsparken  
Foto: Landsbyggefonden

## 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 likvide midler svarende til de tidligere låneydelser til boligorganisationens dispositionsfond, idet huslejen på dette punkt opkræves uændret.

Siden 1. januar 2000 har boligorganisationerne været forpligtet til at videresende 1/2 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden). 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 landsdispositionsfonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale og tidligere amtskommunale ældreboliger. Dette regulativ er i begyndelsen af 2007 blevet revideret, således at de nye bestemmelser om indbetalingernes størrelse og kommunalreformen er indarbejdet.

Regulativet omhandler kun de bebyggelser som har fået tilsagn om støtte inden 1. januar 1999. Der vil om et antal år blive udarbejdet et samlet regulativ, som også omfatter indbetalinger fra det byggeri, der har fået tilsagn efter 31. december 1998 og derfor bliver finansieret efter andre regler (nybyggerifond, 3-delingen af beboerbetalingerne o.s.v.).

**Tabel 3. Faktiske nye indbetalinger 2000–2010 og prognose for de nye indbetalinger 2011–2030**

2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	92
2005	133
2006	177
2007	229
2008	343
2009	524
2010	873
2011	1.252
2012	1.396
2013	1.557
2014	1.824
2015	2.211
2016	2.482
2017	2.620
2018	2.755
2019	2.862
2020	2.956
2021	3.051
2022	3.095
2023	3.123
2024	3.142
2025	3.248
2026	3.323
2027	3.360
2028	3.378
2029	3.397
2030	3.417

Anm.: Forudsætninger 2011–30: 2% inflation, 5,5% rente.

## INDBERETNING

En gang årligt skal boligorganisationerne indberette data til Landsbyggefonden. Den enkelte boligafdelings indberetningspligt indtræder, når lån udamortiseres i indeværende eller de kommende fem år.

Indberetningen er web-baseret og Landsbyggefonden stiller kendte data til rådighed for boligorganisationerne.

Boligorganisationen kan efter logon kontrollere oplysningerne og foretage rettelser/tilføjelser. Det er ikke muligt at overføre data direkte fra egne systemer, men det tilstræbes at stille realkreditdata og sidste års indberettede data til rådighed i et system, der ligner "selvangivelsen".

Når boligorganisationen har godkendt indberetningen, logger revisor på, udfører kontrol, og attesterer indberetningen, som herefter er tilgængelig for Landsbyggefonden.

## INDBETALING

Med udgangspunkt i boligorganisationernes indberettede data opkræver Landsbyggefonden hvert kvartal indbetalingerne til landsdispositionsfondens. Beløbet beregnes med udgangspunkt i den bortfaldne låneydelse, udløbstidspunkt samt fradrag af eventuel modtagne rentesikring, ydelses-sikring m.v. Der er p.t. drøftelser mellem Socialministeriet, Økonomistyrelsen/Statens administration og fonden om præcisering af dataudveksling m.v.

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 de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde.

Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Der har været en vis difference mellem skøn og faktiske indbetalinger til landsdispositionsfondens/udamortiserede lån. En undersøgelse har særligt peget på 2 forhold, indeklånene og fritagelserne. Det har vist sig, at afdelinger med ibrugtagelse i 1982 og finansieret med IS20 indeklån færdigbetales senere end oprindeligt beregnet. I henhold til 2006-rapporten om de fremtidige indbetalinger udarbejdet af Socialministeriet og fonden i fællesskab, skulle disse afdelinger begynde at bidrage fra primo året, mens de faktiske udamortiseringsterminer er enten årets 2. eller 4. kvartal (for langt hovedparten af lånene). I 2006-rapporten var det forudsætningen, at det samlede lån til finansiering af en afdelings anskaffelsessum blev optaget på afdelingens skæringsdato, og det blev antaget, at nettoprisindekset fra 2005 og frem til udamortiseringsterminen steg med 2% p.a. Samfundets faktiske inflation i den mellem-liggende periode har varieret både over og under denne sats.

Generelt set må det på baggrund af undersøgelserne af indbetalingerne i 2009 og 2010 for afdelingerne fra 1982-1985 vurderes, at IS20-lånene udamortiserer omtrent 1 år senere end beregnet (dette kan løbende ændre sig alt efter inflationen), mens den nominelle størrelse af indbetalinger i store træk svarer til det forventede. Da indbetalingerne fra IS20-lån udgør langt hovedparten af den beregnede stigning i de samlede indbetalinger til landsdispositionsfondens i de kommende år, har det en direkte konsekvens for regnskaberne i de kommende år, men på længere sigt er konsekvensen for landsdispositionsfondens alene færre renteindtægter, som følger af det senere indbetalingstidspunkt.

Med hensyn til driftsstøtte-fritagelserne viser undersøgelserne, at fritagelserne løber længere end forudsat i beregningerne. Konsekvensen af fritagelsernes længere løbetid er en negativ indvirkning på indbetalingerne på 10-25 mio. kr. pr. år i 2009 og 2010.

Udviklingen i indbetalingerne og de faktiske afvigelser følges i de kommende år og hvis der er behov for det, iværksættes en egentlig opdatering af 2006-rapporten.

## NORMALFINANSIERINGSBEREGNING

Hvis en boligafdeling har en lånefinansiering der med hensyn til lånenes løbetid og forrentning m.v., afviger væsentligt i forhold til byggeri opført på samme tidspunkt 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

Landsbyggefonden har ingen mulighed for at bevilge fritagelse for den del af dispositionsfondsindbetalingerne, som skal indbetales til landsdispositionsfondens.

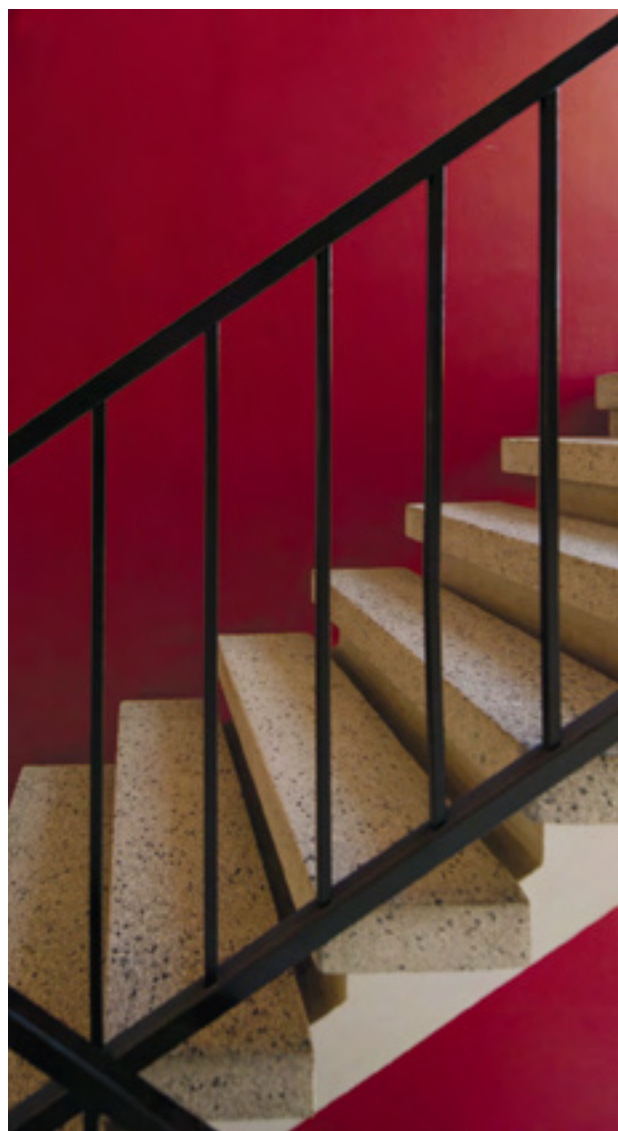
Det er muligt for Landsbyggefonden at videreføre en fritagelse for hele indbetalingen til dispositionsfondens, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt denne fritagelse før d. 20. oktober 1998. Sådanne fritagelser er f.eks. meddelt i alle landsdispositionsfondssager i perioden 1989–1998.

Efter 1. januar 1999 har Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene kunne meddele fritagelse for den del af dispositionsfondsindbetalingerne, som ikke skal videreindbetales til landsdispositionsfondens. Fritagelser meddelt 1999–2007 svarende til halvdelen af indbetalingerne, fritagelser meddelt fra 2008 svarende til en tredjedel.

## SÆRLIGE FORHOLD

Ved hel eller delvis afståelse af en boligafdeling (f.eks. frasalg af erhvervslokaler) overføres et evt. overskud til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Frasalget medfører normalt, at de fremtidige indbetalinger til landsdispositionsfondens reduceres. Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen. Fonden har ingen mulighed for at dispensere for dette krav. Der forventes et stigende antal sager,

hovedsageligt som følge af frasalg af institutions- og erhvervsarealer samt videreførelse af erhvervsafdelinger i selvstændige afdelinger.



Kolstrup Boligforening – afd. 16, Uglekær-Frueløkke  
Foto: Jørgen Jørgensen

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.



Skælskør Boligselskab – afd. 12, 13, Parkvej  
Foto: Jørgen Jørgensen



## TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.

**Tabel 4. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2005–2010, mio. kr.**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Tilsvar (bogført saldo), primo	1.479	1.673	1.831	2.060	2.237	2.344
Trækingsret overført	435	443	458	484	496	493
Tilskrevne renter	44	62	89	83	34	39
	<b>1.958</b>	<b>2.178</b>	<b>2.378</b>	<b>2.627</b>	<b>2.767</b>	<b>2.876</b>
Udbetalt tilskud	÷285	÷347	÷319	÷390	÷423	÷478
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	1.673	1.831	2.059	2.237	2.344	2.398
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷695	÷779	÷846	÷1.000	÷903	÷859
Ikke disponeret saldo	978	1.052	1.213	1.237	1.441	1.539

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

### 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. 493 mio. kr. (2010) er overført til 495 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 859 MIO. KR.

Ved udgangen af 2010 er der fra "trækingsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke

færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 859 mio. kr.

De udisponerede saldi på de 495 trækingsretskonti udgør ultimo 2010 totalt ca. 1.539 mio. kr. Et antal boligorganisationer 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.

Trækingsretskontiene er forrentet med en rente svarende til Nationalbankens diskonto. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers trækingsretskonti. Hvis fondens driftsresultat tillader det, vil der en gang årligt blive taget stilling til muligheden for eventuel supplerende rentetilskrivning. I 2009 og 2010 tillægges diskontoen 1 procentpoint.

Det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde, at udnytte maksimumtilskuddet på 66 2/3%. I sager hvor det ansøgte tilskud er langt mindre end det maksimale tilskud på 66 2/3% er både anskaffelsessum og tilskud udeladt af beregningen.

**Tabel 5. Udviklingen i trækningens anvendelse i årene 2005–2010**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.589	1.684	1.491	1.957	1.295	1.708	<b>9.724</b>
Tilskud i mio. kr.	385	435	439	495	368	399	<b>2.521</b>
Tilskud i% af anskaffelsessum	24	26	29	25	28	23	<b>26</b>

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2010 meddelt tilsagn til syv projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting i tilskud m.v. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.

## ANVENDELSE AF 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 2010 udført arbejder for ca. fire kr. I 2010 er der ydet tilskud på 399 mio. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.708 mio. kr.

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

Det bemærkes, at såvel forbedringsarbejder som de særligt udgiftskrævende opretningsarbejder f.eks. vedrørende klimaskærmen indebærer energibesparende foranstaltninger. Skønsmæssigt udgør mindst 40% af den samlede anskaffelsessum energibesparende foranstaltninger eller omkring 700 mio. kr. i 2010.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.



Herning Andelsboligforening – afd. 040, Hedebyen  
Foto: Landsbyggefonden

## 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 var der ved en forsøgsordning skabt mulighed for, at almene familieboliger kunne sælges til lejerne som ejerlejligheder. Ordningen blev i 2008 forlænget, således at sidste tilmeldingsperiode var december 2009.

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

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

#### PROVENUFONDEN

Provenufonden er en lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Landsbyggefondens skal medvirke til administration og finansiering af begge ordninger.

Landsbyggefondens bestyrelse har vedtaget et revideret regulativ af 12. januar 2006 om provenufonden. 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.

Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens bevilge et rente- og afdragsfrit lån til de lejere, der køber deres bolig.

#### SALG EFTER FORSØGS- OG FORLÆNGESESORDNINGEN

Ministeriet har i 2005–9 meddelt 17 afdelinger (omfattende i alt 1.183 boliger) tilladelse til salg efter forsøgs- og forlængelsesloven.

Der foreligger ved udgangen af 2010 indberetning om i alt 61 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig. Der er pr. 31. december 2010 indbetalt ca. 24 mio. til provenufonden. Beløbet er opgjort efter 30% lån til køberne.

#### 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 Landsbyggefondens 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 i perioden 2006–10 givet tilsagn til salg af boliger i 2 problemramte afdelinger. Tilsagnet omfatter i alt 58 boliger.



Foto: Harry Nielsen

RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN



Farsø Boligselskab – afd. 1, Skovbakke allé  
Foto: Jørgen Jørgensen

## RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

### DEN GENERELLE UDVIKLING

Samfundsudviklingen med svag økonomisk vækst sætter fortsat sit præg på den almene del af boligmarkedet. Tilbagegang i de tyndt befolkede egne af landet medfører bl.a. udlejningsproblemer for de dårligste og de dyreste boliger. Det er navnlig de boligkvalitetsmæssigt ringeste boliger, som er kommet under øget pres. Disse boliger er ofte utidssvarende set i forhold til huslejens størrelse m.v.

Dertil kommer den negative udvikling i udsatte boligområder, som dels har et stort behov for boligsocial indsats, dels har et stort behov for fysisk opretning for at kunne være konkurrencedygtige. I de større belastede almene boligområder er det blevet en nødvendig, men også en ganske kompliceret opgave at gennemføre en helhedsplan med mange elementer i et samspil. Støtte efter renoveringsstøtteordningen kan ikke løse dette alene. Der må supplerende driftsøkonomisk støtte og boligsocial indsats til – og lokal økonomisk medvirken for at kunne løfte disse tunge, komplicerede og ressourcekrævende opgaver.

Endvidere vokser kravene om energibesparelser, løsning af skimmelproblemer i boliger, håndtering af PCB m.v. Samlet set større udfordringer for alle parter. Disse sammensatte problemstillinger er voksende og der er tale om relativt dyre sager, som udgør et stort pres på fondens ressourcer.

Ordningen støtter ekstraordinære foranstaltninger i de ansøgende boligafdelinger/boligbebyggelser ud fra et transsprincip. Ultimo 2010 var der ca. 400 sager under behandling, hvori der er ønsket om støttede lån. Det samlede investeringsbehov om støttede lån kunne ved udgangen af 2010 opgøres til ca. 17.388 mio. kr. Med boligforliget i november 2010 blev der skabt mulighed for en ekstraordinær økonomisk ramme til fremrykning og afvikling af den ophobede sagsmængde, som ligger udover de ca. 2.640 t. kr. i årlig aktivitet.

Anlægsudgifterne er kommet ind i et mere normalt niveau, hvorved de fleste anlægsbudgetter ved skema A i højere grad har kunnet holdes ved renoveringsprojekternes påbegyndelse. Samlet set er det dog vigtigt, at intentionerne i

helhedsplanerne, kvaliteten af indsatsen m.v. – kan fastholdes – under hensyntagen til de økonomiske muligheder og den byggetekniske, arkitektoniske og boligmæssige kvalitet.

Forudsætningen for større (ekstraordinære) renoveringsprojekter er, at der foreligger en helhedsplan for den fysiske renovering, den boligsociale indsats og et overblik over den driftsøkonomiske genopretning m.v. Der lægges vægt på en kvalitativ styrkelse af afdelingens fysiske, sociale forhold og den driftsøkonomiske situation – bl.a. ved en højnelse af boligkvaliteten. Det kan f.eks. ske ved ombygning af boliger og bedre tilgængelighed ved installation af elevatorer m.v. Derved tilstræbes et varieret boligudbud for alle og særlige grupper – især at flere (ældre) kan blive boende (efter en intern flytning) – og at andre persongrupperes boligbehov kan tilgodeses.

### SÆRLIGE FORHOLD

I forhold til afdelinger som er – eller har været omfattet af Byggeskadefonden (BSF) eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) kan Landsbyggefonden ikke medvirke med støttede lån for bygningsdele, som er omfattet af de 2 fondes dækningsområde. Udestående problemer må evt. løses ved hjælp af kapitaltilførsel m.v. Dog kan renoveringsstøtte ydes i et begrænset omfang, hvis der er tale om udearealer (miljøforbedringer) udenfor byggeskadefondenes dækning. På grundlag af fornøden byggeteknisk dokumentation kan støtte evt. ydes, hvor der ved etableringen ikke er gjort noget ved f.eks. fundamenter, facader, tage m.v. Endvidere er der en vis tilgang af ansøgninger fra almene boligafdelinger, hvor Byggeskadefondenes støttemuligheder er udtømte efter de 20 år fra afleveringsdatoen. Sagerne behandles efter samme retningslinier som andre renoveringssager.

Det bemærkes, at sager med renoveringsstøtte, trækningsretstilskud og kapitaltilførselssager med aflevering efter 1. juli 2011 obligatorisk omfattes af Byggeskadefondens dækning. Den hidtidige afsætning på 1/2 procent til eftersyn afløses et bidrag til Byggeskadefonden på 1%. I en overgangsperiode vil der være en vis mulighed for frivillig registrering i Byggeskadefonden.

Støtte til renovering m.v. kan også omfatte almene ældreboliger ejet af en institution, en kommune eller en amtskommune. Det drejer sig typisk om ombyggede plejehjem og lignende i perioden 1987–90 efter de første år med Ældreboligloven. Støtte til en ny ombygning kan evt. blive mulig, hvis disse boliger er ombygget før indretningsvejledningen – og at de nu kan anses for at være utidssvarende indrettet. Hvis etableringen derimod dengang foregik uden omtanke vedrørende indretningen, vil støtte til endnu en ombygning ikke kunne gives.

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne finansieres i videst muligt omfang gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag (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 boligorganisationen på vilkår m.v., som det der f.eks. kendes i renoveringsstøtteordningen.

I februar 2010 blev der udsendt meddelelser (afsatte beløb med støttede lån) for samtlige sager svarende til ca. 16.027 mio. t. kr. Der resterer ultimo 2010 ca. 14 overgangssager, som er ansøgninger modtaget før 1. januar 2003. Tilsagn til disse svarer i de afsatte beløb ultimo 2010 til en samlet anlægssum på ca. 609 mio. kr.

Der er i 2010 *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.

## VARIABEL BEBOERBETALING

Den variable beboerbetalning fastsættes ved tilsagnet og ændres ikke ved skema B og C. Beboerbetalingsprocenten er variabel på den måde, at den samlede ydelse er sammensat af forskellige ydelser på forskellige typer af arbejder i den konkrete sag. Denne "sammenvejede" ydelsesprocent gælder for hele det støttede lån. For hele tilsagnsåret skal gennemsnittet for

beboerbetalingerne samlet set udgøre 3,4% af anskaffelsesummerne ekskl. gebyr.

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan stadig opnå støtte på 3,4% af anskaffelsesummerne. Der er mulighed for at en tilhørende andel af forbedrings-/opretningsarbejder kan medfinansieres som "fordelte arbejder" til pt. 5,8%. Hvis der f.eks. skønnes at være 50% ekstraordinær opretning vurderet på et byggeteknisk grundlag – vil der dermed være 50% anden forbedring/genopretning – kaldet "fordelte arbejder". Det vil konkret medføre en samlet ydelse på 4,6%. For sager med fremtidssikring kan fordelte arbejder medtages i et vist omfang. Der er i udgangspunktet ingen ændring i beboerbetalingen i ovennævnte eksempel i forhold til den hidtidige praksis.

Landsbyggefonden kan vedrørende investeringer, der anvendes til "fremtidssikring" – dvs. forbedring af tilgængelighed, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedrende foranstaltninger, yde ydelsesstøtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet. Dermed kan den variable beboerbetalning medvirke til at gennemføre omkostningskrævende nødvendige fornyelser af boligmassen – og andre initiativer til en bedre boligkvalitet kan nyde fremme. Således er beboerbetalingen vedr. tilgængelighed, ombygning/sammenlægning og miljøforbedringer sat lavere og er derfor p.t. i udgangspunktet 1. år til 1,8% af anskaffelsesummerne. De dyrere "fordelte arbejder" jf. ovenfor bidrager således til at opnå det krævede gennemsnit i et tilsagnsår på 3,4% ekskl. gebyr.

Arbejder, som ikke kan opnå støtte fra renoveringsstøtteordningen, henvises som hidtil til ustøttede/lokalt støttede lån (boligorganisationens dispositionsfond m.v.).

## NEDRIVNINGER M.V.

Udlejningssituationen følges tæt med indberetning om ledige lejligheder hver måned. En del af de ledige boliger er som udgangspunkt gode boliger, men der kan dog også være relativt store uløste byggetekniske problemer, behov for ombygninger og evt. en tilpasning/reduktion af boligantallet. Det indebærer nødvendigvis behov for en samlet plan for indsatsen – dvs. at en gennemtænkt helhedsplan må udarbejdes.



I en række sager, hvor boligafdelingerne har haft et vedvarende fald i udlejningen har det været nødvendigt at tilpasse udbuddet af almene boliger ved hel/delvis nedrivning. I perioden 2003–2010 er der i alt meddelt tilsagn til nedrivning af 1.119 boliger. Dertil kan komme andre former for reduktion af boligantallet ved ombygninger og sammenlægninger – typisk sker det i afdelinger fra 1950'erne med behov for fremtidssikring.

Endelig er der sager, hvor renoveringsudgifterne langt overstiger fondens støttemuligheder. Fonden finder det ikke samfundsøkonomisk forsvarligt at anvende fondens renoveringsstøttemidler ved investeringer, hvor udgifterne væsentligt overstiger halvdelen af nybyggeriets maksimumsbeløb. Ud fra en helhedsvurdering af bygningernes tilstand, nødvendige mulige realistiske alternativer og den fremtidige drift af den konkrete afdeling, har det i flere tilfælde været hensigtsmæssigt at pege på hel eller delvis nedrivning af boligbebyggelser.

### SAGERNES ART, OMFANG M.V.

I 2010 var der en tilgang på 56 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens §91. De fleste sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte m.v. Ved udgangen af året var der ca. 400 sager under behandling, hvortil der søges om (og er afsat beløb til) renoveringsstøtte i henhold til §91 i Almenboligloven.

Der har været afholdt besigtigelse i ca. 300 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning ca. 8–12 måneder. Denne periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske grundlag. Der prioriteres til stadighed. Besigtigelse af f.eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer og lignende søges fremmet mest muligt.

### TILSAGN TIL STØRRE SAGER

I 2010 blev der givet tilsagn til en række større sager. Nogle af disse boligafdelinger ligger i byområder, hvor der er flere og komplicerede fysiske, sociale og økonomiske udfordringer



*Esbjerg almennyttige Boligselskab – afd. 25, Gjesingparken  
Foto: Jørgen Jørgensen*



Svendborg Andelsboligforening – afd.14, Byparken  
Foto: Landsbyggefonden

– mens andre er udtryk for at der sker en tidlig indsats med hensyn til tilpasning af boligmassen og fremtidssikring m.v.

I Svendborg Andelsboligforening drejer det sig om afd. 14 Byparken og afd. 16 Skovparken – også kaldet Hømarken, som er et af de største almene boligområder i byen med 814 boliger. Det er en parkbebyggelse med etageboliger opført i et byggesystem i midten af 1960'erne. I 2000–2006 gennemgik afdelingen en renovering af tegltage (materialesvigt). Den nye helhedsplan omfatter facaderenovering af samtlige 3 etagers bygninger, renovering af fugtskadede badeværelser og sammenlægning/ombygning, samt bedre tilgængelighed i 18 nyindrettede (ombyggede) tæt/lave boliger. Der foretages en større renovering af udearealer, kriminalitetsforebyggelse

m.v. og andet som har til formål at styrke det sociale liv m.v. Hømarkens negative udvikling forventes forbedret, således at området efter renoveringen får et bedre omdømme i kraft af renoveringsindsatsen, helhedsplanen m.v.

I Slagelse har Fællesorganisationens Boligforening og Slagelse Boligselskab udarbejdet en helhedsplan for området Sydbyen. Området ligger ca. 2 km fra centrum og består af 23 etageblokke fra slutningen af 70'erne, i alt 462 boliger. Der er en større boligsocial indsats i området og i den forbindelse opføres et aktivitetshus som en første etape. I anden etape vil der blive udbedret mindre skader på facader. Antallet af et-værelses boliger reduceres kraftigt ved sammenlægninger. Der indrettes i alt 120 tilgængelige boliger ved ombygning.

Der bygges elevatorer i opgange ved nedlæggelse af et værelse i boliger. Opgange forskønnes med glaspartier som giver lys og bedre mulighed for udsyn. Friarealer forbedres til leg og ophold. Der skabes en grøn kile i bebyggelsen som bryder det triste parkeringsstrøg. Boliger i stueetagen får mulighed for haver via nedgange fra altaner.

I Aalborg er kommune, region og Himmerland Boligforening gået sammen om at skabe et Sundheds- og kvartershus i Aalborg Øst. Bydelen huser ca. 16.000 beboere, hvoraf de fleste bor alment. Huset skal rumme læger, tandlæger, fysioterapeuter, sundhedsplejersker og speciallæger til glæde for bydelens beboere og resten af Aalborg. Der vil desuden blive indrettet trænings- og fitness faciliteter, møde- og aktivitetslokaler samt et café område. På den måde skabes arbejdspladser og forøget aktivitet i området. Fonden støtter den del af renoveringen/nybyggeriet der indeholder kvartershusfaciliteter.

Herning Andelsboligforening, afd. 540, Lyngbyen er beliggende umiddelbart uden for Herning by i Gullestrup. Kommunen har udarbejdet en masterplan for Gullestrupområdet. Afdelingen har haft vedvarende tomgangsboliger i en årrække og en tidligere renovering har ikke løst alle byggetekniske problemer ved bygningerne.

Helhedsplanen for Lyngbyen omfatter en reduktion af de hidtidige 509 boliger med 56 stk., hvilket opnås ved at fjerne en hel boligblok og et mindre antal rækkehuse, hvorved der skabes en ny stor grønning i bebyggelsen. I fem blokke etableres tilgængelighed med elevatorer og altangange, samtidig med at antallet af to-rumsboliger reduceres, således at der skabes tilgængelighed til 98 boliger. Samtidig gennemføres en række støttede og ustøttede facedearbejder m.v.

Hirtshals Boligselskab, afd. 12/25, Margretheparken, 252 boliger, har et betydeligt antal boliger i tomgang. Efter en samlet analyse af det almene boligudbud og efterspørgsel i Hirtshals er der givet tilsagn til en reduktion af afdelingen med 42 boliger som nedrives. Endvidere sammenlægges en række 1-rumsboliger således at den samlede reduktion bliver på 63 boliger. Der etableres tilgængelighed til 66 boliger med elevatorer m.v.

En række byggetekniske skader på klimaskærmen udbedres og der etableres mekanisk ventilation i boligerne. Endelig forbedres udearealerne med nye opholds- og legepladser m.v.

Egedalsvænge – boligorganisationen 3B, Kokkedal, Nordsjælland har i en lang årrække haft betydelige udfordringer i det boligsociale miljø. Det er en samlet sluttet bebyggelse (KBI-byggesystemet) med 646 boliger og med nærhed til rekreative arealer m.v. De fleste almene afdelinger i Kokkedalområdet bliver i disse år renoveret. Egedalsvænge-afdelingen fik for ca. 20 år siden en større opretning af facader, sammenlægning af små boliger (tidl. Ungbo-hybler) og miljøforbedringer af udearealer – og supplerende driftsstøtte primært via omprioritering m.v. Som en særlig indsats i de seneste år kan nævnes, at der i et hjørne af bebyggelsen blev nedrevet 39 boliger og opført et ældre- og plejecenter i stedet. Et vigtigt greb – med det formål at tilføre liv og ressourcer udefra.

Afdelingen lægger med den nye helhedsplan op til en omfattende renovering af bygningernes klimaskærm: Tag, facader, gavle m.v. Det er – arkitektonisk – et interessant projekt, som rummer en vis respekt for nogle bygningers iboende kvaliteter, – mens der samtidig lægges op til moderne tilføjelser på klimaskærmen i et varieret nutidigt formsprog. Systematiske industrielle principper indgår i den fysiske renovering med hensyn til komponentudvikling, arkitektur med variationer inden for overordnede designkriterier m.v. Bebyggelsen får en ændring i form af opdeling i delområder med nye relationer til en omfattende opretning af udearealerne. Der indrettes tilgængelige boliger i 2 opgange. Alle tiltag i helhedsplanen vil kunne gøre bebyggelsen attraktiv for nuværende og fremtidige beboere.

## FREMTIDSSIKRING

Demonstrationsprojekterne fra 2005 og frem – havde til overordnet formål at kunne virke som inspiration for andre boligorganisationer og kommuner med lignende bebyggelser fra 50'erne. Denne satsning på fremtidssikring af ældre almene boligafdelinger er en nødvendighed og der lægges vægt på en højnelse af boligkvalitet, bedre tilgængelighed m.v. Af de 22 demonstrationsprojekter påregnes ca. 16 realiseret.

I perioden er foreningen AlmenNet vokset frem som et udviklings- og læringsnetværk for almene boligorganisationer og andre interesserede som medlemmer. Foreningens sekretariat får støtte til driften af Landsbyggefonden og har til huse i



Boligforeningen Statsbo – Afd. 9, Fjældvænget  
Foto: Jørgen Jørgensen

Boligselskabernes Hus. Foreningen arbejder for at udvikle fælles forståelse og gensidig støtte til at fremtidssikre almene boligafdelinger. Arbejdet foregår via møder, seminarer og fælles udviklingsprojekter. Udviklingsprojekterne udmønter sig typisk i vejledninger og værktøjer, som formidles af AlmenNet, via bl.a. uddannelseskurser.

På hjemmesiden AlmenNet.dk er der en beskrivelse af nye projekter og de igangværende demo-projekters indhold, referencer til værktøjer og en kontaktperson i boligorganisationen. Det er således muligt at få en direkte personlig kontakt omkring erfaringsudveksling. Det er netværkets mål – at denne erfaringsudveksling vil vokse til gavn for alle parter, som deltager i fremtidssikring af almene boliger.

Der er udbredt interesse for at gennemføre projekter med henblik på at forbedre tilgængeligheden i bestående almene boligafdelinger. I 2010 har fonden givet tilsagn til 22 afdelinger, hvor forbedret tilgængelighed indgår med en samlet anlægssum på ca. 347.923 t. kr.

I afdelingernes arbejde med at udarbejde en helhedsplan bør der indgå overvejelser om, at øge tilgængeligheden i udvalgte boliger som en del af afdelingens fremtidssikring, konkurrenceevne m.v. Tilgængelighed er ikke fysisk muligt i alle afdelinger pga. terrænforhold mm., men en analyse bør gennemføres.

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

### Generelt om byggeteknik

Udbedrings-/opretningsarbejder udgør forholdsvis den største del af investeringerne – ca. 1.188 mio. kr. i 2010. Det drejer sig navnlig om udbedring af skader på betonkonstruktioner, murværk, lette facader og vinduer, samt i badeværelser både med traditionelle og lette konstruktioner. Fugtproblemer er det altovervejende byggetekniske tema i næsten alle typer af sager. Mange fugtfølsomme konstruktioner er forkert projekteret og udført – f.eks. med ringe udluftning i lette facader, paralleltag og lignende. Dertil kommer indeklimaproblemer som forværres med skimmelsvampe m.v.

**Miljøgifte**

Miljøgifte er en del af vilkårene ved gennemførelse af renovering af den ældre boligmasse. Senest er PCB, der er anvendt som blødgørere i fugemasser, kommet i søgelyset. Fugemasserne blev brugt frem til og med 1976.

En del af bygningerne fra tiden før, kan indeholde PCB. Byggherren har pligt til at foretage registrering af miljøfremmede stoffer som for eksempel PCB, asbest m.v., inden en renovering sættes i gang.

Hovedparten af de stoffer, der indgår i PCB, er ufarlige, men enkelte af stofferne er stærkt giftige. PCB har evnen til at migrere, vandre, til de materialer som fugen sidder op af. Dette medfører, at en fjernelse af selve fugen og ikke mindst materialet fugen sidder på kan blive særdeles vanskelig og kostbar. Her tænkes for eksempel på fjernelse af vinduer eller bortskæring af beton m.v.

Bygge- og sundhedsmyndighederne er i færd med at vurdere, om der skal ske ændringer i de forskrifter, der findes for fjernelse af PCB.

**Indeklima og energi m.v.**

Indeklimaet i den ældre del af boligmassen ændres ofte radikalt i forbindelse med vinduesudskiftning eller andre arbejder som ændrer væsentlig på boligens luftskifte. Mange af de ældre boliger har ikke mekanisk ventilation. En tætning af boligen uden samtidig sikring af luftskiftet, vil ofte føre til et ringere indeklima og kan også medføre risiko for og til sundhedsproblemer med skimmelvækst.

Skimmelvækst kan således opstå i rum og på vægflader, hvor der ikke tidligere var skimmelvækst. Inden udskiftning af bl.a. vinduer må følgevirkningerne af den øgede tæthed belyses og vurderes. De kritiske steder vil ofte vise sig ved vindueslysninger og brystninger, soveværelser, køkken og steder med kuldebroer i facaden.

Allerede i planlægningsfasen bør det overvejes hvilke tiltag, der kan og skal kompensere for den øgede tæthed af boligen. Etablering af ventilation, efterisolering, varmetilførsel og

ændret brugeradfærd kan være muligheder for at imødegå indeklimaproblemer.

**Arkitektur og bevaring**

Det ligger fonden på sinde i sin forvaltning af renoveringsstøtteordningen, at det planlagte renoveringsprojekt ikke alene er af god byggeteknisk kvalitet, men også af god *arkitektonisk kvalitet*. Byggeudvalg, og beboere tager ofte på studiebesøg til nyrenoverede afdelinger sammen med de tekniske rådgivere. Tendensen er, at der ønskes enkle, kvalitetsprægede løsninger, når de får forelagt 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 bygningsmæssig kulturarv. De fleste renoverings- og ombygningsprojekter omfatter klimaskærmen. Her er det særdeles vigtigt for alle bygningstyper, at der foretages en nøje vurdering af bygningernes iboende arkitektoniske kvaliteter og der værnes herom ved valg af (nye) materialer og komponenter.

**INNOVATION**

Fonden har i april 2008 og december 2009 indkaldt interesserede boligorganisationer, til at indsende forslag til projekter som vedrører forsøg og udvikling i alment boligbyggeri – innovation. Støtten kan ydes i årene 2007–10 med en årlig ramme på 5 mio. kr. i 2 runder. Første ansøgningsrunde er gennemført. Andenrunde havde ansøgningsfrist i december 2009.

Støtten i andenrunde kan ydes til projekter der kan styrke og udvikle det almene byggeri bl.a. inden for følgende overordnede byggetekniske temaer: Fremtidssikring af eksisterende byggeri, produktivitetsforbedring ved nybyggeri og renoveringer samt energibesparende foranstaltninger og miljøforbedringer ved nybyggeri og renoveringer. Resultaterne skal kunne anvendes af andre boligafdelinger som inspiration til at foretage en lignende indsats.

I andenrunde var 23 ansøgninger. Ansøgningerne fordelte sig nogenlunde ligeligt mellem den vestlige og den østlige

del af landet. Det blev valgt at støtte 16 – inkl. de 4 som er henvist til realisering i regi af AlmenNet. Støtten er primært givet til ekstraudgifter til innovation i forbindelse med konkrete projekter for nybyggeri og reovering af almene boliger. Nogle ansøgere er på grund af særlige forhold henvist til at få realiseret projekter i AlmenNet.

Det har været forudsat, at der skal ske en formidling af forløbet og de opnåede erfaringer vedrørende udviklingsprojekterne. Ansøgere, som opnår støtte, skal være villige til at formidle resultaterne af projekterne.

## FORVALTNINGS KLASSIFIKATION

Forvaltnings Klassifikation blev i starten af året drøftet nærmere med Erhvervs- og Byggestyrelsen, EBST, med henblik på afdækning af et eventuelt yderligere sammenfald med DBK, Dansk Bygge Klassifikation.

De grundlæggende bygningsdele er de samme i de to systemer, men DBK er opbygget med et referencesystem der ikke er anvendeligt i forvaltningsøjemed. EBST har planlagt at DBK skal videreudvikles i yderligere mindst tre år i et ny videnscenter.

Forvaltnings Klassifikation der er udviklet af brugere fra den almene sektor m.fl. blev præsenteret på en stand ved forvaltningskonferencen i eftersommeren 2010.

Forvaltnings Klassifikation er planlagt, at gennemgå en afprøvningsfase i 2011 inden den egentlige implementering i boligadministrationernes forvaltningssystemer m.v. Implementeringen vil ske samtidig med den nye kontoplan for konto 115/116.

## REGELSÆT M.V.

Der er ikke i 2010 foretaget ændringer i regelsættet og administrationsgrundlaget for tilsagn om reoveringsstøtte. Boligforliget i november 2010 og ændringerne af Almenboligloven i december 2010 har skabt behov for udfærdigelse af et nyt regulativ, som ventes godkendt primo 2011.

Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved tidligere refinansieringer er en andel af de støttede realkreditlån omlagt fra 1 årig rentetilpasning til 3 årig og 5 årig rentetilpasning. Denne linie er siden fulgt.

## INVESTERINGER M.V.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 54 tilsagn udgjorde i 2010 på skema A-niveau ca. 2.590.644 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 347.923 t. kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer.

Tabel 6. Tilsagn 2010, skema A-tal	
	t. kr.
Byggeskadeudbedring	1.187.562
Miljøforbedring	434.078
Ombygning/sammenlægning – lejligheder	621.081
Handicapforanstaltninger	347.923
<b>I alt</b>	<b>2.590.644</b>

Tilsagn i 2010 til de 54 sager vedrører ca. 11.273 boliger.

I alle sager er der fastsat *egetbidrag fra boligorganisationen*. For reoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelserne). For sager omfattet af huslejestøtte for 2006/10-midlerne er egetbidraget på 25% som udgangspunkt.

*Huslejeforhøjelserne* er i 2010 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling 1. fulde år på 3,4% af hovedstol.

I omprioriteringssager m.v. eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. Der er for hver sag udarbejdet særskilt variabel beboerbetaling – jf. de udsendte regler og takster herfor.

Ansøgningsmassen ved udgangen af 2010 udgøres af:

Tabel 7. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2010

Byggeri ibrugtaget	Tæt-lav Byggeri		Etagebyggeri		I alt	
	Boliger	Støttede arb. mio. kr	Boliger	Støttede arb. mio. kr	Boliger	Støttede arb. mio. kr
Før 1945	553	116	2.381	587	2.934	703
1945–1959	1.444	368	11.183	3.154	12.627	3.523
1960–1974	4.469	2.277	27.405	5.829	31.874	8.107
1975–	9.134	1.798	16.638	3.258	25.772	5.056
<b>I alt</b>	<b>15.600</b>	<b>4.559</b>	<b>57.607</b>	<b>12.828</b>	<b>73.207</b>	<b>17.387</b>



Glostrup Boligselskab – afd. 32, Lindeskoven  
Foto: Jørgen Jørgensen

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE



Andelsboligforeningen Røntofte – afd. 1, Valmuevej  
Foto: Jørgen Jørgensen



## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

### REGLER FOR KAPITALTILFØRSEL M.V.

Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositions-fonden 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 1970'erne. Senere blev realkreditinstitutterne inddraget ud fra deres risiko som långiver. På samme måde blev beliggenhedskommunerne – bl.a. ud fra deres regarantiforpligtelse – en del af kredsen bag driftsstøtten.

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

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

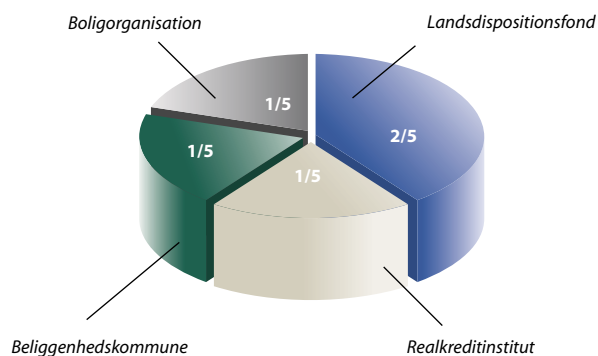
Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositions-fonden m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og

behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejnings-initiativer m.v.

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

Driftsstøtten har ikke økonomiske muligheder for generelt at nedsætte huslejeniveauet i ansøgende afdelinger. Der søges en balance mellem omkostningslejen – efter evt. renovering – og den gældende årgangsløje for tilsvarende alment byggeri.

**Figur 1. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel**



Haderslev Andelsboligforening – afd. 22  
Foto: Landsbyggefonden

## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

**Tabel 8. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2005–2010 i mio. kr.**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	I alt
Indbetalte bidrag	290	295	306	323	331	329	1.874
Rentetilskrivning	15	18	17	4	6	4	64
Andel af overskud m.m.	31	0	0	15	30	13	89
Udamortiserede lån	133	176	230	343	524	873	2.279
Tilbageført/overført	100	0	0	0	0	0	100
<b>Samlet tilgang</b>	<b>569</b>	<b>489</b>	<b>553</b>	<b>685</b>	<b>891</b>	<b>1.219</b>	<b>4.406</b>
Kapitaltilførsel m.v., netto	46	÷67	263	285	280	407	1.214
Beboerrådgivere, tilskud	14	15	15	14	÷1	÷1	56
Ydelsesstøtte renovering	231	264	322	378	437	361	1.993
Ydelsesstøtte nybyggeri m.v.	0	0	244	391	410	447	1.492
Huslejesikring/ -bidrag m.v., netto	281	275	320	452	556	612	2.496
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	0	0	÷298	÷830	÷838	÷643	÷2.609
<b>Samlet afgang</b>	<b>572</b>	<b>487</b>	<b>865</b>	<b>690</b>	<b>844</b>	<b>1.183</b>	<b>4.642</b>

Periodens primobeholdning (1.1.2005)	9 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	4.217 mio. kr.
Andel af overskud 2005–2010	89 mio. kr.
Garantifondens likvidation m.m.	100 mio. kr.
	<b>4.415 mio. kr.</b>

Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag m.v.	7.251 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	÷2.609 mio. kr.
<b>Saldo ultimo (31.12.2010)</b>	<b>÷227 mio. kr.</b>

Anm.: Efter bestemmelse i almenboligloven optages i årene 2007–2018 statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindbetalinger 2015–2026.

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 2010 290 afdelinger med 34.711 lejligheder – inkl. sager med tilbageholdte beløb.

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

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

Der er lokalt ønsker om nedrivning af alment byggeri. Der skal i en sådan situation opstilles forskellige alternativer til belysning af det samfundsøkonomisk rigtige valg og eventuelle bypolitiske hensyn. Fonden bidrager til opstilling af de fornødne alternativer inden boligorganisationen træffer sit valg og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Socialministeriet til godkendelse.

Udlejningsvanskeligheder har især regionalt fremmet overvejelser om delvise nedrivninger i situationer, hvor renovering er nødvendig. Hvis der ikke er behov for konkrete almene boligbebyggelser, søges de afhændet med beliggenhedskommunens og ministeriets godkendelse.

I driftsstøttesager i udsatte boligområder arbejdes der 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.

Ansøgningsmængden 1989–2010 udgør i alt 989 afdelinger med 133.336 lejligheder. Det kan oplyses, at der ultimo 2010 er foretaget indstilling vedrørende 519 afdelinger med i alt 81.894 lejligheder.

Ansøgninger for 260 afdelinger med 32.434 lejligheder er under behandling. 149 afdelinger med 13.610 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 61 afdelinger med 5.398 lejligheder er sat i bero. Nye sager må p.t. vente i en kø i mindst 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 afsat beløb til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

Det forventes, at et nyt sagsbehandlingssystem kan tages i brug ultimo 2011/primus 2012. Systemet vil være internet-baseret og give brugerne muligheder for at genanvende data fra andre indberetninger m.v. Der arbejdes derfor med, at den hidtil delvist analoge administration af landsdispositionsfondssagerne skal afsluttes. Hvad enten der er gennemført kapitaltilførsel i den pågældende sag eller ej, påtænkes sagsbehandlingen afsluttet ved et brev ultimo 2011/primus 2012.

Sager, som ikke er gennemført ved afslutningen af 2011 og som stadig har et driftsstøttebehov, vil således senest i 2012 blive bedt om digitalt at ansøge på ny. Fonden har noteret hver sags historik og under respekt af trangskriteriet også sagens anciennitet. Hermed kan alle ansøgninger overføres til den digitale sagsbehandling med aktuelle data. Fonden vil dog fortsat have begrænsede midler til rådighed for den særlige driftsstøtte.

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

## DRIFTSSIKRING

Driftssikring er i 2010 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 1,0 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,3 mio. kr. For 2011 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

## 1994- & 2000-OMPRIORITERINGSLOVENE

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

Den særlige støtte kunne opnås ved ansøgning til beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden på baggrund af en helhedsplan for ændring af bebyggelsens situation. Tilsagn/tilladelse til omprioritering m.v. blev meddelt af ministeriet efter indstilling fra Landsbyggefonden.

En mindre del af huslejesikringen tilbageholdes i forbindelse med ikke afklarede renoveringsprojekter. Midler fra tilbagebetaling af ikke anvendt støtte, er løbende bevilget til merforbrug i andre sager.

Ny omprioriteringslov vedtoges i maj 2000. 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 fra 2005 fuldt ud betalt af landsdispositions-fonden. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

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 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. 4 konverteringer gennemført i strid med ministeriets procedurennotat afløses delvist af driftslåneudbetalinger fra fonden.

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) har forestået en evaluering af udvalgte bebyggelser, mens Socialforskningsinstituttet (SFI) har gennemført interviewundersøgelser.

## FRIKØB AF HJEMFALDSDEKLARATIONER

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

Landsbyggefonden har med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

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

Udviklingen i egenkapitalen, herunder især de forventede indbetalinger til dispositionsfondene fra udamortiserede lån i de berørte boligorganisationer, vurderes ikke i alle tilfælde løbende at kunne sikre et rimeligt 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 fastsat, at staten til og med 2009 har haft

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. Der er i 2010 udbetalt ca. 16 mio. kr. i nettolån ekskl. renter. Renten i 2010 er fastsat til 2,23% p.a. Fra den 1. januar 2010 er landsdispositionsfondens af påbegyndt tilbagebetaling af restgæld, således at fondens lån vil være fuldt tilbagebetalt inkl. påløbne renter inden den 1. januar 2015.

## AFTALE I RANDERS

Ved aftale af 6. oktober 2010 mellem Randers Kommune og boligorganisationerne blev 29 afdelinger i 3 boligorganisationer frikøbt. Efter revisorgennemgang og afklaring med Randers Kommune om frikøbsbeløbene er ca. 36 mio. kr. pr. 1. december 2010 betalt til Randers Kommune, som herefter aflyser tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. Landsbyggefonden har efter ansøgning meddelt tilsagn vedrørende ydelsesstøtte og driftsbidrag til 29 boligafdelinger. Der er endvidere foreløbigt meddelt tilsagn om særlige driftsbidrag til 1 afdeling.

## SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS

Med udgangspunkt i almenboliglovens §91a har Landsbyggefonden været bemyndiget til i perioden 2006–2010 at bevillige 2,2 mia. kr. til social og forebyggende indsats. 1,2 mia. kr. er afsat til boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder, mens 1,0 mia. kr. er øremærket huslejenedsættelser. 2006–09 midlerne er uddelt via ansøgningsrunder i 2006 og 2007, mens sagsbehandlingen af 2010-midlerne, som udgør 200 mio. kr. til boligsocial indsats og 200 mio. kr. til huslejenedsættelser, her blev ansøgninger indkaldt i 2008 og tilsagnsgivningen er ved udgangen af 2010 stort set er tilendebragt.

2006–2010 midlerne til social og forebyggende indsats er en udmøntning af boligforligene 2005 og 2006. I november 2010 blev der indgået et nyt boligforlig, som bl.a. indebærer en videreførelse af en social og forebyggende indsats i Landsbyggefondens regi. I årrækken 2011–2014 er der årligt afsat 440 mio. kr. til en boligsocial indsats i udsatte almene boligområder, heraf kan op til halvdelen anvendes til huslejenedsættelser.

**Tabel 9. Oversigt over de 3 ansøgningsrunder 2006 – 2010 midler**

Ansøgningsrunde	Indkaldelse af ansøgere	Ansøgningsfrist	Foreløbig udmelding	Frist for endelig helhedsplan m.v.	Boligsociale midler (mio. kr.)	Huslejestøtte (mio. kr.)
2006-07 midlerne	16. februar 06	1. juni 06	6. oktober 06 og 30. marts 07*	1. juni 07	600	400
2008-09 midlerne	31. maj 07	1. november 07	31. marts 08	1. november 08	400	400
2010 midlerne	29. september 08	1. april 09	29. oktober 09	1. april 10	200	200

\* Først blev der indkaldt ansøgere til 2006 midlerne (boligforlig 2005). Efter indgåelse af boligforlig 2006 blev det besluttet at fordele 2007 midlerne blandt de allerede indgivne ansøgere.

2006–2010 midlerne er blevet uddelt via 3 ansøgningsrunder. Et overblik over ansøgningsrunderne fremgår af tabel 9.

#### De boligsociale midler

Af tabel 10 fremgår det, at fonden i alt har modtaget 274 ansøgninger om godt 2 mia. kr. til boligsociale tiltag i 2006–2010 runderne. Det fremgår, at det i alt har resulteret i 235 tilsagn – her er inkluderet et par enkelte sager, hvor der pt. endnu kun er givet et foreløbigt tilsagn. Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at der som supplement til de

indkomne ansøgninger er blevet givet særskilte tilsagn til oprettelse af områdesekretariatet i kommuner, hvor fonden efter forhandlinger har fundet dette hensigtsmæssigt.

De 235 tilsagn er blevet givet til 161 helhedsplaner/nålestiksprojekter, idet flere helhedsplaner/nålestiksprojekter har fået tilsagn fra flere ansøgningsrunder. Herudover er den boligsociale ramme blevet anvendt til ERFA-arbejdet, evaluering og til fondens bidrag til Center for Boligsocial Udvikling. Som det fremgår, er der ved årets udgang endnu godt 15 mio. kr.

**Tabel 10. Oversigt over den samlede boligsociale pulje 2006 – 2010 midler**

Ansøgningsrunde	Antal ansøgere	Ansøgt beløb t. kr.	Antal tilsagn	Samlede tilsagn t. kr.
2006-07 midlerne	97	1.006.780	93	581.688
2008-09 midlerne	100	475.132	90	376.019
2010 midlerne	77	569.369	52	185.100
ERFA-arbejdet		7.175		7.175
Evaluering		14.063		14.063
Center for Boligsocial Udvikling		20.000		20.000
Reserve til yderligere forhandlinger mm. i 2011 (sidste overførselsår)				15.955
<b>I alt</b>	<b>274</b>	<b>2.092.519</b>	<b>235</b>	<b>1.200.000</b>

i reserve, som vil blive fordelt i løbet af 2011 efter videre forhandlinger med de endnu ikke færdigbehandlede ansøgninger og som supplement til enkelte udvalgte helhedsplaner.

#### Fordeling af midler

I fordelingen af de boligsociale midler har fonden foretaget hhv. en kvantitativ og en kvalitativ vurdering. Den kvantitative vurdering udgør en sammenligning af beboersammensætningen i de ansøgende boligområder med udgangspunkt i de såkaldte KÅS-tabeller. Den kvalitative vurdering af det ansøgende boligområde tager bl.a. hensyn til forekomsten af hærværk og anden kriminalitet og resultatet af eventuelle beboerundersøgelser og boligområdets rolle i og samspil med bydelen/byen/kommunen.

Herudover har fonden foretaget en faglig vurdering af de enkelte ansøgninger. Det vurderes, hvorvidt den forslåede indsats er den rette til at genoprette boligområdet, og det vurderes om den planlagte organisering af indsatsen er den rette til at gennemføre indsatsen.

Endvidere har fonden prioriteret indsatser inden for særlige

indsatsområder. I 2008–09 ansøgningsrunden prioriterede fonden indsatser på beskæftigelsesområdet og *forsøg vedrørende regler, herunder forsøg med anvisningsmodeller og nye samarbejdsformer og forsøg, som sætter fokus på udvikling af beboerdemokratiet og ændret organisering af administration og drift af problemramte afdelinger.*

I 2010 ansøgningsrunden blev forsøgstemaet igen prioriteret, mens beskæftigelsestemaet blev udskiftet med sundhedsfremmende indsatser.

I tabel 11 nedenfor fremgår fordelingen af de boligsociale 2006–10 midler opgjort efter regioner og de større byer. Det fremgår, at midlerne på den ene side er blevet fordelt bredt ud i landet, men på den anden side at hovedparten er gået til hovedstadsregionen og de større byer, altså til de egne af landet hvor der traditionelt vurderes at være de største boligsociale problemer.

Det må dog bemærkes, at der også er givet mange og relativt store tilsagn til de mellemstore provinsbyer. F.eks. har Region Syddanmark uden for Odense modtaget 15% af midlerne,

**Tabel 11. Fordelingen af de boligsociale midler 2006–10 opgjort efter regioner**

Ansøgningsrunde	Antal tilsagn	i %	Tilsagn i tusinde kr.	i %
Københavns og Frederiksberg	60	26%	272.375	24%
Øvrig Region Hovedstad	47	20%	227.601	20%
Region Sjælland	31	13%	119.680	10%
Odense	11	5%	79.719	7%
Øvrig Region Syddanmark	36	15%	174.800	15%
Århus	18	8%	117.132	10%
Øvrig Region Midtjylland	20	9%	100.812	9%
Ålborg	8	3%	39.201	3%
Øvrig Region Nordjylland	4	2%	11.486	1%
<b>Hele landet</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>1.142.807</b>	<b>100%</b>

hvilket i hovedsagen skyldes store indsats i Trekantsområdet og Esbjerg.

For at sikre den bedst mulige anvendelse af fondens ramme til boligsociale initiativer har fonden stillet en række krav til de helhedsplaner, der danner grundlag for indsatsen:

- For at sikre det lokale ejerskab er der stillet krav om minimum 25% lokal medfinansiering.
- Med henblik på at klarlægge, om helhedsplanen er i overensstemmelse med de overordnede målsætninger for midlerne til social og forebyggende indsats skal der opstilles overordnede mål og målbare succeskriterier, der relaterer sig til de overordnede mål. Samme procedure skal gennemføres for alle helhedsplanens projekter.
- Med henblik på at dokumentere projektstyringen, skal der opstilles en milepælsplan, der beskriver, hvorledes man konkret vil arbejde sig hen imod opfyldelse af mål og succeskriterier.
- Kommunen skal tilkendegive, at den endelige helhedsplan er egnet til at afhjælpe afdelingens/boligområdets problematikker.
- Herudover har fonden stillet en række specifikke krav til den enkelte helhedsplan.

De boligsociale midler går til en række indsatstyper, der fra forskellige vinkler konfronterer de grundlæggende boligsociale udfordringer i dele af det almene byggeri. Overordnet set kan indsatserne fordeles på 7 indsatsområder:

- Børn/Unge/Familie
- Beboernetværk, generelle beboeraktiviteter mm.
- Beskæftigelse/Uddannelse
- Sundhed
- Image og kommunikation
- Nye samarbejdsformer og forsøg
- Udsatte grupper

Et hovedindsatsområde er børn, unge og familien. Disse indsatser fokuserer typisk på fritidsaktiviteter, herunder f.eks. lektiehjælp, introduktion til de lokale foreninger og etablerede klubber, rollemodelsprojekter, fritidsjob og koordinering

og samarbejde med den kommunalt forankrede indsats og foreningerne. Beboernetværk er ligeledes et hovedindsatsområde. Der igangsættes diverse beboeraktiviteter, foranstaltet hjælp til beboerforeninger mm. Hensigten hermed er ofte at styrke områdets interne sammenhængskraft, skabe rum for en indholdsrig hverdag for isolerede individer, at introducere isolerede etniske grupper til det omgivne samfund mm.

Beskæftigelses og uddannelsesinitiativerne kan bl.a. omhandle mentorprojekter, vejledning til iværksættere, rekruttering af etniske ejendomsfunktionærer, eller en fremskudt indsats, hvor der i en mere uformel ramme end den ordinære myndighedsbaserede indsats, tilbydes dialog og vejledning.

”Nye samarbejdsformer og forsøg” dækker over ressourcer, der bruges til områdesekretariater, uddannelse af ejendomsfunktionærer og beboerdemokrater til håndtering af sociale og kulturelle problematikker, analyse og udvikling af den ordinære drift, forsøg med nye organisationsformer, særlige forsøg som f.eks. Gellerup Højskole og andet. Sundhedsprojekter kan omhandle vejledning om kost og motion, sundhedscheck, tilbud om motion, vejledning om rygestop og alkohol, uddannelse af lokale sundhedsambassadører mm.

Image og kommunikation kan omhandle egentlige imagekampagner, strategier for pressehåndtering, magnetaktiviteter, beboerblade og lignende. Herudover er der indsatser specifikt målrettet udsatte grupper. Det bør dog i den forbindelse bemærkes, at de generelle beboeraktiviteter ofte har de udsatte grupper som en særlig væsentlig målgruppe. Under ”Udsatte grupper” regnes indsatser målrettet misbrugere, psykiske syge og ensomme og lignende.

Langt de fleste boligsociale indsatser har et integrationselement. Integration betegner som regel ikke et selvstændigt element i en boligsocial indsats, men er derimod en følgevirkning af en vellykket boligsocial indsats, og indgår som sådan i langt de fleste af de ovenfor nævnte indsatsområder i helhedsplanerne.

#### Huslejenedsættelse

Støtte efter ovennævnte lov og ansøgningsrunder gives





Foto: Alex Tran



Esbjerg almennyttige boligselskab – afd. 25, Gjesingparken  
Foto: Jørgen Jørgensen

endvidere i form af løbende huslejetilskud. Huslejestøtten fordeles ved hjælp af en systematisk huslejemodel. Data i huslejemodellen er det nuværende huslejeniveau, evt. investeringsbehov, den lokale konkurrencesituation, herunder også den interne konkurrence, afdelingens attraktionsværdi, herunder afdelingens alder, beboersammensætningen og diverse regnskabsoplysninger. Investeringsbehovet for at opnå en konkurrencedygtig afdeling, kan være omfattende.

Støtten gives som et kapitaliseret beløb omregnet til et løbende bidrag. De første 4 år bliver der udbetalt fuld støtte, hvorefter den aftrappes med 9 kr./m<sup>2</sup> pr. år for senest at bortfalde efter 13 år. Der er en støtteforudsætning, at der ydes et egetbidrag på 25% fra boligorganisationen. Af tabel 12 fremgår den samlede årlige lettelse i de 4 år med fuld støtte. Det ses, at 2006–2010 huslejestøttemidlerne samlet resulterer i en skønnet årlig lettelse på 200 mio. kr., idet den resterende del af den tilbagediskonterede ramme på 1.000 mio. kr. anvendes i de 9 aftrappingsår.

Tabel 12. Oversigt over huslejestøtten 2006–2010 puljerne

Skønnet årlig lettelse de 4 år med fuld støtte/mio. kr.	År 1	År 2	År 3	År 4	I alt
2006–07-puljen	80	80	80	80	320
2008–09-puljen	80	80	80	80	320
2010-puljen	40	40	40	40	160
<b>I alt</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>800</b>
<b>Heraf LBF</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>600</b>

På baggrund af huslejemodellens resultat udarbejder fonden en foreløbig liste over afdelinger, som kan forvente at komme i betragtning til huslejenedsættelse (foreløbig udmelding). Herefter giver fonden disse afdelinger besked om, hvilke krav fonden har til den endelige helhedsplan og hermed for endeligt tilsagn om huslejestøtte.

Afdelinger, som ikke imødekommes hvad angår huslejenedsættelse efter almenboliglovens §91a, viderebehandles i landsdispositionsfondens som "almindelige" driftsstøttesager, inden eventuelle endelige afslag meddeles.

I den 3 ansøgningsrunde har fonden modtaget 985 ansøgninger, mens der kun er givet tilsagn til 128 afdelinger,

svarende til 13% af ansøgermassen. Af tabel 13 ses fordelingen af 2006–2010 midlerne på regioner og de større kommuner. Det ses at midlerne er blevet fordelt over det ganske land, dog med en overvægt set i forhold til boligmassen i Syddanmark udenfor Odense, Nordjylland inklusiv Ålborg og Århus.

Af tabel 14 fremgår fordelingen af 2006–10 huslejemidlerne

**Tabel 13. Den samlede huslejestøtte 2006–2010 fordelt på regioner**

	Antal tilsagn	i %	Tilsagn i tusinde kr.	i %
Københavns og Frederiksberg	12	9%	13.542.824	5%
Øvrig Region Hovedstad	16	13%	55.040.748	22%
Region Sjælland	15	12%	28.284.362	11%
Odense	3	2%	4.853.447	2%
Øvrig Region Syddanmark	41	32%	62.156.497	25%
Århus	7	5%	26.825.869	11%
Øvrig Region Midtjylland	10	8%	16.422.309	6%
Ålborg	8	6%	17.908.942	7%
Øvrig Region Nordjylland	16	13%	27.954.654	11%
<b>Hele landet</b>	<b>128</b>	<b>100%</b>	<b>252.989.651</b>	<b>100%</b>

**Tabel 14. Den samlede huslejestøtte 2006–2010 fordelt efter ibrugtagelsesperioder**

	Antal afdelinger	i %	støttebeløb p.a.	i %
før 1950	3	2%	3.606.714	1%
1950–1959	10	8%	7.508.387	3%
1960–1974	75	59%	183.301.548	72%
1975–1989	36	28%	57.253.646	23%
1990–1999	4	3%	1.319.356	1%
2000–	0	0%	0	0%
<b>I alt</b>	<b>128</b>	<b>100%</b>	<b>252.989.651</b>	<b>100%</b>

opgjort efter afdelingernes ibrugtagelsesperioder. Det fremgår, at hele 72% af den årlige huslejestøtte går til 75 afdelinger opført i perioden 1960–1974. Herudover har 36 afdelinger fra den efterfølgende periode modtaget tilsagn svarende til ca. 57 mio. kr. i årlig huslejestøtte. Fordelingen af huslejestøttemidlerne i retning af afdelinger i provinsen og afdelinger fra det industrialiserede byggeris periode afspejler den særlige konkurrenceudfordring den almene sektor står overfor i regionalt vanskeligt stillede områder og det store renoveringsbehov og herfra følgende udfordringer som det industrialiserede byggeri længe har stået overfor.

#### Erfa-arbejdet

Erfa-arbejdet udføres af Boligsocialnet, som er et samarbejde mellem Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening.

Erfa-arbejdet er blevet omstruktureret til at foregå i grupper ud fra et tematiseret indhold, som lægger op til en styrkelse af den interne informationsudveksling mellem indsatsernes aktører. Dette har bl.a. givet sig udslag i lancering af en helt ny hjemmeside som giver mulighed for debat og dialog mellem projekterne rundt omkring i landet.

På efteruddannelsesområdet lægger Boligsocialnet i første omgang vægt på en udbygning af de ansattes kvalifikationer i at styre og gennemføre de ofte økonomisk store og organisatorisk komplicerede indsatser.

#### Evaluering

Den overordnede evaluering er efter afholdt EU-udbud blevet igangsat med SFI, Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management i et konsortium som kontraktholdere. Evalueringen kommer til at bestå af to dele. Den ene del som SFI står for er en effektevaluering af puljen, og den anden del er en procesevaluering, som Rambøll er ansvarlig for.

Effektevalueringen har til formål at give viden om, hvilken effekt og gennemslagskraft boligsociale indsatser og huslejenedsættelser har i udsatte boligområder. Det er en viden, som kan bruges til, at blive endnu bedre til at målrette indsatser

til boligområder, der står over for forskellige boligsociale udfordringer.

I effektevalueringen måles effekten af de forskellige igangsatte indsatser, herunder hvilke behov, der bedst kan dækkes med henholdsvis boligsociale indsatser og huslejenedsættelser, og hvilke behov, der kræver begge typer af indsatser. Der måles også på effekten af forsøgene med ændrede udlejningsregler og nye anvisningsmodeller.

Procesevalueringen skal være med til at give svar på, hvordan der rundt om i boligområder bliver arbejdet med de boligsociale indsatser, hvordan boligområderne organiserer indsatserne, og hvilke udfordringer der opstår i det boligsociale arbejde. Som en del af procesevalueringen udvælges der et antal boligområder, hvor der stilles skarpt på samarbejdsrelationer, arbejdsmetoder og organisering. Boligområdernes måde at arbejde med helhedsplaner bliver også en centralt omdrejningspunkt.

Boligsocialnet bliver også evalueret og i det regi vil repræsentanter for evalueringstemaet holde forskellige oplæg om f.eks. forandringsteori og konflikthåndtering.

Undervejs i evalueringsperioden vil der blive publiceret rapporter og temahæfter samt præsenteret resultater fra evalueringen på seminarer og konferencer. I midten af 2013 arrangeres der midtvejsseminarier i København, Odense og Århus for boligområdets aktører og i 2016 arrangeres en afslutningskonference i København.

I 2010 blev Evalueringens først rapport: "Boligsociale indsatser og huslejestøtte. Kortlægning og programevaluering af Landsbyggefondens 2006–10-pulje" udgivet af SFI.

Landsbyggefonden yder sammen med Socialministeriet og andre aktører tilskud til et forskningsprojekt på SDU/Syddansk Universitet om idræts- og bevægelsesfaciliteter/-arealer i udsatte boligområder. Fondens bidrag udgør 300 t. kr.



Foto: Simon Jeppesen

## UDLEJNINGSSSTATISTIK

### GODT 5 PROMILLE LEDIGE LEJLIGHEDER

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

Opgørelsen finder – siden efteråret 2004 – sted hver måned og udsendes til samtlige boligorganisationer, Kommunernes Landsforening, Socialministeriet og realkreditinstitutterne.

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

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 fraflyttere som følge af opsigelsesbestemmelserne, anses således ikke for ledige.

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

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

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

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

Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger tidligere støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositionsfondens.

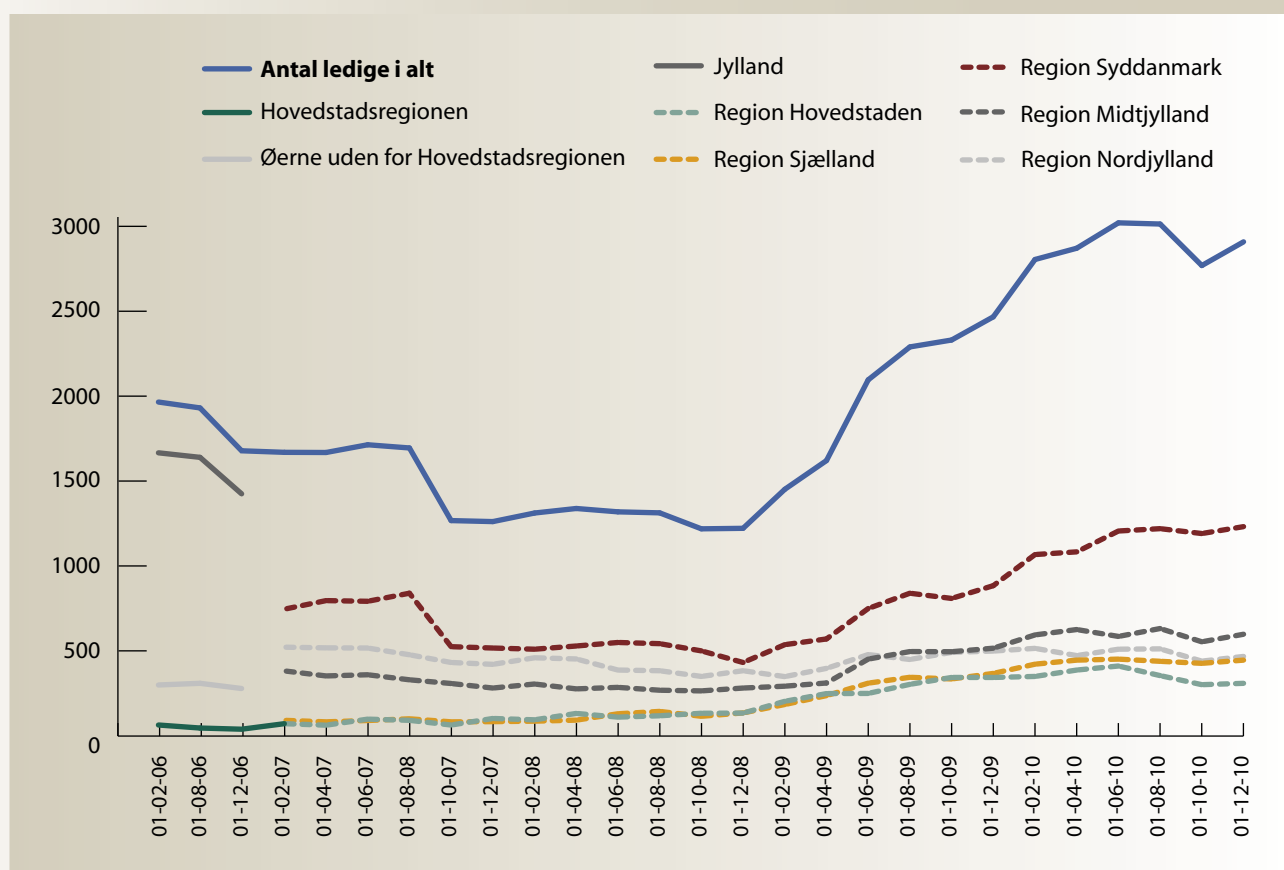
Oplysningerne om udlejningssituationen udviser et antal ledige lejligheder, som indgår i ovennævnte opgørelse.

Ledigheden pr. 1. december 2010 svarer til 5,2 promille af bestanden af almene boliger m.v., hvilket er en stigning på 18% i forhold til sidste år. Ledigheden er i de seneste år også rykket mod øst. Hovedstadsregionen og region Sjælland har således ved udgangen af 2010 henholdsvis 276 og 414 ledige lejligheder.

Pr. 1. december 2010 var ledigheden karakteriseret ved fortrinsvis at omfatte det nyere byggeri og hvad angår boligtype, er der især relativt mange ungdomsboliger uden lejeindtægt, mens der kun er få tomme ældreboliger.

Pr. 1. januar 2011 er der 3.097 ledige boliger i tomgang. Heraf er 1.888 tomme boliger beliggende i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner.

Graf 1. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2006–2010, fordelt geografisk



**Tabel 15. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2010**

<b>Ibrugtagelsesår</b>			<b>2000–</b>	<b>1990–99</b>	<b>Før 1990</b>	<b>Alle</b>
Lejligheder i alt			34.715	62.958	456.101	553.774
Ledige lejligheder			282	392	2.228	2.902
<b>Ledighed i promille</b>			<b>8,1</b>	<b>6,2</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>
<b>Geografi</b>	<b>Hovedstaden</b>	<b>Sjælland</b>	<b>Syddanmark</b>	<b>Midtjylland</b>	<b>Nordjylland</b>	<b>Alle</b>
Lejligheder i alt	204.602	72.902	114.794	111.837	49.639	553.774
Ledige lejligheder	276	414	1.208	568	436	2.902
<b>Ledighed i promille</b>	<b>1,3</b>	<b>5,7</b>	<b>10,5</b>	<b>5,1</b>	<b>8,8</b>	<b>5,2</b>
<b>Boligtype</b>			<b>Familie</b>	<b>Ældre</b>	<b>Ungdoms</b>	<b>Alle</b>
Lejligheder i alt			489.977	35.050	28.747	553.774
Ledige lejligheder			2.259	98	545	2.902
<b>Ledighed i promille</b>			<b>4,6</b>	<b>2,8</b>	<b>19,0</b>	<b>5,2</b>
<b>Byggeriets art</b>			<b>Etage</b>	<b>Tæt/lavt</b>	<b>Blandet</b>	<b>Alle</b>
Lejligheder i alt			361.140	188.684	3.950	553.774
Ledige lejligheder			1.995	605	302	2.902
<b>Ledighed i promille</b>			<b>5,5</b>	<b>3,2</b>	<b>76,5</b>	<b>5,2</b>





Foto: Jens Bach

## ALMEN ANALYSE

Almen Analyse afløste i 2008 den tidligere regnskabskonsulent-tjeneste. Udover afdelingens hidtidige opgaver har Almen Analyse i 2010 fokuseret på udvikling af IT-plattform til brug for styringsdialogen, samt udarbejdelsen af bearbejdede statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift m.v. på baggrund af de indberettede regnskabstal m.v. fra boligorganisationerne. Hensigten er bl.a., at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte styringsdialogen i den almene boligsektor.

### REGNSKABSINDBERETNING

Boligorganisationerne har siden 1999 afleveret regnskabsindberetningen i elektronisk form til fonden. Landsbyggefonden modtager årligt ca. 9.000 regnskaber for almene boligorganisationer og afdelinger.

Indberetning af regnskaberne via internettet har samlet set resulteret i en hurtigere indberetning af regnskaberne fra boligorganisationerne, bl.a. som følge af de forbedrede muligheder for dialog mellem de involverede parter, en forbedret proces, færre fejl og mangler m.v.

Regnskaberne er således hurtigere tilgængelige i fondens regnskabsdatabase, hvilket øger aktualiteten af de tilgængelige regnskabsdata bl.a. til brug for boligorganisationernes arbejde med budgetter og forvaltningsrevision, Landsbyggefondens udarbejdelse af statistikker, analyser m.v. og styringsdialogen.

Fonden arbejder løbende i samarbejde med boligorganisationerne på en forbedring af regnskaberne systemmæssige og regnskabsmæssige kvalitet herunder øget aktualitet.

Fonden har i mange år stillet et pc-baseret system til rådighed for regnskabsindberetningen (BLIS). Regnskaber, der afsluttes den 31. december 2010 eller senere kan ikke længere benytte BLIS til indtastning af regnskaber. Regnskaberne kan i stedet indtastes via et nyt webbaseret indtastningsprogram BORIS (BoligOrganisationernes Regnskabs IndtastningsSystem).

Fonden vil afvikle en række introduktionsmøder om det nye indtastningssystem i 2011.

### REGNSKABSGENNEMGANG

De indberettede regnskaber gennemgås af Almen Analyse. 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, kan Almen Analyse iværksætte forskellige informationstiltag rettet mod hele sektoren.

### 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 Almen Analyse har undervist og givet foredrag i en lang række forskellige sammenhænge.

November 2010 har fonden udsendt en vejledning om moms og ejendomsadministration på grund af ændringerne for ekstern administration pr. 1. januar 2011.

## OMDANNELSE

Almen Analyse giver en driftsøkonomisk vurdering af selvejende institutioner i forbindelse med disses omdannelse til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunens behandling af sagen. Ved udgangen af 2010 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 186 selvejende institutioner, heraf er 182 sager 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 2010 anmeldt fælles anbringelse fra 114 boligorganisationer, fordelt på 9 administrationsfællesskaber.

## STATISTIKKER, ANALYSER OG TEMAUNDERSØGELSER

Landsbyggefonden har øget fokus på udarbejdelse af statistikker, analyser og temaundersøgelser. Fremover vil fonden således fortsat udarbejde de allerede kendte statistikker suppleret med yderligere bearbejdede statistikker og analyser af udvalgte områder, større temaundersøgelser m.v.

De udarbejdede statistikker, analyser m.v. har bl.a. til hensigt, at være en hjælp i budgetlægningen, at udbygge referencerammen for forvaltningsrevision og bidrage til dokumentationen til brug for styringsdialogen m.v.

Fonden udarbejdede og udgav i 2010 sin første analyse "Analyse af renholdelsesudgifter i de almene afdelinger". Desuden blev "Husleje- og udgiftsstatistik 2009" udgivet. Fonden har i 2010 igangsat yderligere analyser og tema-statistikker, der forventes udgivet i løbet af 2011.



Arbejdernes Andels boligforening – Silkeborg, afd. 18, Resedavej  
Foto: Jørgen Jørgensen

## STYRINGSDIALOG OG DOKUMENTATIONSPAKKE

Reglerne om indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne trådte i kraft den 1. januar 2010.

For at sikre den mest effektive indberetning af bl.a. boligorganisationernes styringsrapporter til kommunerne skal dette ske via IT-plattformen [www.almenstyringsdialog.dk](http://www.almenstyringsdialog.dk).

Landsbyggefonden har i samarbejde med Socialministeriet og kommunerne stået for at få udviklet den landsdækkende IT-plattform, som samler, behandler og præsenterer de enkelte elementer i dokumentationspakken. Plattformen gik planmæssigt i drift 1. oktober 2010, og driftsansvaret varetages af Almen Analyse.

KL's momsfond og Landsbyggefonden yder hver ca. 1 mio. kr. i støtte til et forskningsprojekt på CBS/Handelshøjskolen København om styringsreformen.

## NABOSKAB

Naboskabet.dk er et spørgeskemabaseret redskab, der kan måle trivsel, netværk, ressourcer m.v. i et boligområde – den såkaldt sociale kapital. Redskabet stilles gratis til rådighed og kan frit benyttes af boligorganisationer m.fl.

Måling af den sociale kapital via naboskabet.dk i et boligområde, vil bl.a. kunne indgå i ansøgninger til Landsbyggefonden om støtte til en social og forebyggende indsats. Naboskabet.dk vil derfor også kunne anvendes til effektmålinger på en konkret indsats.

Der er i 2010 igangsat og gennemført en lang række undersøgelser via naboskabet.dk.

Landsbyggefonden vil fortsat gerne medvirke til at erfaringer med arbejdet vedrørende naboskabsundersøgelser udbredes mest muligt, herunder muligheden for konsulentbistand til boligorganisationer m.v. til gennemførelse af konkrete

undersøgelser. Fonden har derfor også i 2010 bevilget tilskud til konsulentbistand.



Haderslev Andelsboligforening – afd. 20, Kløervej  
Foto: Landsbyggefonden

## ADMINISTRATION M.V.

### PLACERINGS AF FONDENS MIDLER

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

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

I 2010 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2010 var præget af renteutviklingen og svingende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 81 mio. kr. inkl. netto kursavance m.v. I perioden 1988–2010 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 anvendes i stor udstrækning som udgangspunkt for fondens øvrige systemer. Stamoplysningerne på almenstyringsdialog.dk, danmarkbolig.dk og handicapbolig.dk har bl.a. udgangspunkt i stamdata.

Boligorganisationerne har pligt til indberette ændringer til stamdata. Indberetningen kan foretages gennem [www.LBF.dk](http://www.LBF.dk) under boligregistrering.

### BOLIGPORTAL

Ved boligforliget 2005 blev det besluttet at oprette en landsdækkende boligportal med en samlet oversigt over de almene boliger, deres husleje, ventetider m.v. Landsbyggefonden skulle etablere boligportalen indenfor en udgiftsramme på

5 mio.kr., og boligorganisationerne skal løbende opdatere portalen. De nærmere regler for indberetning er fastsat i fondens regulativ af 5. februar 2008.

I løbet af efteråret 2006/foråret 2007 blev de forskellige mulige metoder til opbygning af en portal afdækket i en arbejdsgruppe bestående af medlemmer fra Velfærdsministeriet, Boligselskabernes Landsforening, Kommunernes Landsforening og Landsbyggefonden.

På baggrund af dette afdækningsarbejde blev der i foråret 2007 udarbejdet en kravspecifikation og foretaget et udbud. Arbejdet blev igangsat medio 2007.

Portalen blev åbnet for boligorganisationernes obligatoriske indberetning i slutningen af 2007. Indberetningen kan foretages enten ved indtastning på portalen eller ved overførsel af data fra egne administrative systemer.

Erfaringerne omkring opbygningen af portalen har vist, at det er en ganske betydelig teknisk opgave for boligorganisationerne at overføre data, fordi det har været nødvendigt at tilpasse de lokale administrationssystemer, så opdateringerne overføres på den korrekte måde.

#### Portalens muligheder

Boligportalen baseres på lejlighedstypeniveau og indeholder bl.a. oplysninger om

- Hvor der er ledige almene boliger samt ventetiderne
- Geografisk og kommunal placering af boligerne
- Boligtyperne, familie-, ungdoms- eller ældrebolig
- Bygningens art (etagebyggeri, tæt/lav bebyggelse osv.)
- Antal værelser, maksimum husleje og indskud
- Tilgængelighed (f.eks. adgang med kørestol)
- Husdyr
- Særlig anvisningsret

Det er bl.a. muligt at søge efter geografisk område, maksimal husleje, tilgængelighed m.v. Der er endvidere information om diverse regler og fakta om den almene boligsektor.

Alle oplysninger indberettes og vises som lejlighedstyper. Det er således ikke muligt at udsøge data om den enkelte bolig, men om et antal boliger, der ud fra en nærmere definition kan henføres til samme type. Oplysninger om ventetider bygger på boligorganisationernes forventning om ventetider i den pågældende lejlighedstype.

Det er ikke muligt at blive skrevet op til en almen bolig direkte på portalen. Portalen indeholder link eller adresseoplysninger til den pågældende boligorganisation.

Efter ministeriets præsentation af boligportalen i november 2009 har fonden iværksat en række informationskampagner og medieindsatser i forhold til [www.danmarkbolig.dk](http://www.danmarkbolig.dk). Den seneste medieindsats er rettet mod Google søgning og indholdsnetværk samt mod Facebook.

Medieindsatserne tilrettelægges i forhold til de kampagner, der performer bedst. Løbende overvågning af antal besøgende viser, at der er særdeles stor søgning på portalen.

#### **Integration m.v. med andre systemer**

Visse oplysninger overføres fra Landsbyggefondens stamdata til portalen bl.a. navn, adresser, antal boliger m.v. Boligorganisationerne er selv ansvarlige for, at alle stamdata er opdaterede og fuldstændige.

Portalen indeholder oplysninger om lejlighedstypens egnethed for ældre og handicappede – i praksis ved integration til handicapbolig.dk, som er en del af boligportalen [danmarkbolig.dk](http://danmarkbolig.dk). Denne integration skal udbygges i en kommende generation af portalen. Fonden har endvidere iværksat en analyse af informationsmulighederne over for den særlig gruppe handicappede.

I januar 2007 blev åbnet en ny portal, [Borger.dk](http://Borger.dk), der skal være indgangen til al offentlig information i Danmark. Boligportalen indgår som link i den nye portal.

#### **Indberetning af ledige boliger til boligsøgende**

Antallet af ledige boliger er steget markant, selvom ledigheden stadig totalt set er marginal (ca. 1/2 procent). Med

henblik på at servicere de boligsøgende, er indberetningen af ledige boliger blevet tilføjet et ekstra menupunkt, hvor boligorganisationerne kan anføre yderligere oplysninger vedrørende de ledige boliger til brug for de boligsøgende.

Fra fondens hjemmeside vil brugere kunne logge ind på "ledige boliger", og andre kan linke til den. Der er etableret en prof-feature på fondens hjemmeside, hvor bl.a. professionelle private boligportaler kan hente de ledige boliger ned i et fast defineret format. Disse skal oprettes med brugernavn og password i adgangssystemet, så kun godkendte brugere kan trække data.

#### **Etablering af et elektronisk huslejeregister**

Inden for en kortere årrække skal [danmarkbolig.dk](http://danmarkbolig.dk) videreudvikles til at indeholde oplysninger om bl.a. huslejen på den enkelte almene bolig. Disse informationer skal danne udgangspunkt for beregning og fastsættelse af boligstøtte.

Udvidelsen stiller store krav til kvaliteten af indberetningerne. Det forventes, at fonden iværksætter øget datavalidering, ligesom boligorganisationernes indberetningsansvar forventes øget.

## **DIGITAL TINGLYSNING**

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne statslige omlægning har givet anledning til forsinkelser i tinglysningen af bl.a. fondens pantebreve. Fonden har forud i høringssvar peget på behovet for anmelder-status for Landsbyggefonden i forhold til den nye digitale tinglysning. Det har trods forhandlinger herom ikke været muligt at opnå anmelder-status uden sikkerhedsstillelse.

I 2010 har fonden opnået adgang til Den digitale Tingbog som autoriseret anmelder mod sikkerhedsstillelse på 30 mio. i form af en bankgaranti.

## BILAGSOVERSIGT

	Side
BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	58
BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	60
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	62
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/UNGDOMSBOLIGER – SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIG- INSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/ REGIONER	64
NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER	66
LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT	67
LOVGIVNING M.V.	68
ORDFORKLARINGER	70
HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER	74







Ungdomsbo – afd. 5, Granparken/Kridthuset  
Foto: Jørgen Jørgensen

## BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

### FAMILIEBOLIGBYGGERI

Omfanget af tilsagn til familieboliger i 2010 er steget betydeligt formentlig bl.a. på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen, hvorved grundkapitalandelen stiger fra 7% til 14% af anskaffelsessummen pr. 1.1.2011.

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. m<sup>2</sup> boligareal.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. boligstørrelsen og om det er en ombygning eller nybyggeri.

Antal boliger med tilsagn før 2010 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 16. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2005–2010**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Familieboliger	1.394	1.169	30	138	1.042	6.931
Forsøgsbyggeri	0	<sup>1)</sup> 200	0	0	<sup>2)</sup> 268	<sup>3)</sup> 261
<b>I alt:</b>	<b>1.394</b>	<b>1.369</b>	<b>30</b>	<b>138</b>	<b>1.310</b>	<b>7.192</b>

<sup>1)</sup> § 144 på 200 familieboliger  
<sup>2)</sup> § 144 på 268 familieboliger  
<sup>3)</sup> § 144 på 261 familieboliger

**Tabel 17. Gennemsnitlig antal familieboliger pr. lånesag**

	Antal familieboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2005	<sup>1)</sup> 1.394	61	2	<b>63</b>	22
2006	1.369	69	7	<b>76</b>	18
2007	30	6	0	<b>6</b>	5
2008	138	10	0	<b>10</b>	14
2009	<sup>2)</sup> 1.310	34	3	<b>37</b>	35
2010	7.192	220	13	<b>233</b>	31

<sup>1)</sup> Inkl. 4 tilsagn på 1–3 familieboliger og 1 tilsagn på 225 familieboliger  
<sup>2)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 125 familieboliger

**Table 18. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2005	1.394	38	62	<sup>1)</sup> 59	41
2006	1.369	24	76	<sup>2)</sup> 39	61
2007	30	0	100	<sup>3)</sup> 10	90
2008	138	23	77	<sup>4)</sup> 97	3
2009	1.310	35	65	<sup>5)</sup> 48	52
2010	7.192	35	65	<sup>6)</sup> 58	42

<sup>1)</sup> Ekskl. 44 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>2)</sup> Ekskl. 86 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>3)</sup> Intet blandet byggeri

<sup>4)</sup> Ekskl. 20 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>5)</sup> Ekskl. 173 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>6)</sup> Ekskl. 636 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

**Table 19. Anskaffelse/sum/lån**

	Antal familieboliger	Anskaffelse/sum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelse/sum pr. bolig i t. kr.	Index
2005	1.394	1.950.867	136.561	7	1.399	100
2006	1.369	1.985.957	139.017	7	1.451	104
2007	30	35.226	4.932	14	1.174	84
2008	138	196.876	27.563	14	1.427	102
2009	1.310	2.277.014	170.603	<sup>1)</sup> 7/14	1.738	124
2010	7.192	10.948.751	766.413	7	1.522	109

<sup>1)</sup> 7 tilsagn til 107 familieboliger (14%) og 30 tilsagn til 1203 familieboliger (7%)

## BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

### UNGDOMSBOLIGBYGGERI

Omfanget af tilsagn til ungdomsboliger i 2010 er steget betydeligt formentlig bl.a. på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen, hvorved grundkapitalandelen stiger fra 7% til 14% af anskaffelsessummen pr. 1.1.2011. Der er dog især tale om et stort tilsagnsomfang i Aalborg Kommune.

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. m<sup>2</sup> boligareal.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelsen ind og om det er en ombygning eller nybyggeri.

Antal boliger med tilsagn før 2010 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Foto: Søren Palmelund

**Tabel 20. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2005 – 2010**

	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2005	626	14	2	16	39
2006	<sup>1)</sup> 458	8	1	9	51
2007	<sup>2)</sup> 1	1	0	1	1
2008	48	1	0	1	48
2009	<sup>3)</sup> 521	7	3	10	52
2010	<sup>4)</sup> 3.530	34	6	40	88

<sup>1)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 134 ungdomsboliger i Aarhus Kommune og 3 forsøgsbyggerier på i alt 161 ungdomsboliger

<sup>2)</sup> Mertilsagn til et kollegiebyggeri på 65 ungdomsboliger i Herning med tilsagn i 2006

<sup>3)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 251 ungdomsboliger i Aarhus Kommune

<sup>4)</sup> Inkl. 23 tilsagn på 2.653 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 2 forsøgsbyggerier på i alt 20 ungdomsboliger

Tabel 21. Geografisk fordeling (i procent)			
	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2005	626	15	85
2006	458	0	100
2007	1	0	100
2008	48	0	100
2009	521	0	100
2010	3.530	3	97

Tabel 22. Anskaffelsessum/lån						
	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2005	626	428.457	29.992	7	684	100
2006	458	346.048	24.223	7	756	110
2007	1	897	126	14	897	131
2008	48	32.935	4.611	14	686	100
2009	521	489.401	34.258	<sup>1)</sup> 7/14	939	137
2010	3.530	3.518.233	246.276	7	997	146

<sup>1)</sup> Alle tilsagn givet efter 30. juni 2009 (7%)

## BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

### ÆLDREBOLIGBYGGERI

Omfanget af tilsagn til ældreboliger i 2010 er steget betydeligt formentlig bl.a. på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen, hvorved grundkapitalandelen stiger fra 7% til 14% af anskaffelsessummen pr. 1.1.2011. Endvidere har kravene om plejeboligaranti sikkert betydning.

Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger. Pr. 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m<sup>2</sup> boligareal.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. om det er en ombygning af tidl. plejehjem eller nybyggeri.

Antal boliger med tilsagn før 2010 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Foto: Niels Rosenvold

**Tabel 23. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2005 – 2010**

	Antal ældreboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2005	<sup>1)</sup> 767	32	2	<b>34</b>	23
2006	<sup>2)</sup> 2.118	74	6	<b>80</b>	26
2007	<sup>3)</sup> 64	6	0	<b>6</b>	11
2008	<sup>4)</sup> 788	22	0	<b>22</b>	36
2009	<sup>5)</sup> 1.069	25	0	<b>25</b>	43
2010	1.952	71	8	<b>79</b>	25

<sup>1)</sup> Inkl. 1 forsøgsbyggeri § 144 på 28 ældreboliger

<sup>2)</sup> Inkl. 2 forsøgsbyggerier § 144 på 41 ældreboliger og 32 ældreboliger

<sup>3)</sup> Inkl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 tilsagn på 36 ældreboliger

<sup>4)</sup> Inkl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 etapetilsagn på 1 ældrebolig

<sup>5)</sup> Inkl. 2 forsøgsbyggeri § 144 på 75 ældreboliger og 50 ældreboliger og inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 171 ældreboliger

Tabel 24. Geografisk/type fordeling (i procent)					
	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebygger	Tæt-lavt byggeri
2005	767	27	73	<sup>1)</sup> 34	66
2006	2.118	35	65	<sup>2)</sup> 52	48
2007	64	5	95	<sup>3)</sup> 17	83
2008	788	59	41	<sup>4)</sup> 72	28
2009	1.069	75	25	<sup>5)</sup> 67	33
2010	1.952	44	56	<sup>6)</sup> 58	42

<sup>1)</sup> Ekskl. 87 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt  
<sup>2)</sup> Ekskl. 147 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt  
<sup>3)</sup> Intet blandet byggeri  
<sup>4)</sup> Ekskl. 130 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt  
<sup>5)</sup> Ekskl. 171 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt  
<sup>6)</sup> Ekskl. 48 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 25. Anskaffelse/sum/lån						
	Antal ældreboliger	Anskaffelse/sum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelse/sum pr. bolig i t. kr.	Index
2005	767	911.411	63.799	7	1.188	100
2006	2.118	2.892.270	202.459	7	1.366	115
2007	64	83.601	11.704	14	1.306	110
2008	788	1.199.061	85.125	<sup>1)</sup> 7/14	1.522	128
2009	1.069	1.820.102	127.407	<sup>2)</sup> 7/14	1.703	143
2010	1.952	3.116.073	218.125	7	1.596	134

<sup>1)</sup> 20 tilsagn til 770 ældreboliger med serviceareal (7%) og 2 tilsagn til 18 ældreboliger uden serviceareal (14%)  
<sup>2)</sup> Alle tilsagn til ældreboliger uden serviceareal givet efter 30. juni 2009 (7%)

## BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/UNGDOMSBOLIGER

### – SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/REGIONER

Omfanget af tilsagn til ældreboliger i 2010 er steget betydeligt formentlig bl.a. på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen, hvorved grundkapitalandelen stiger fra 7% til 14% af anskaffelsessummen pr. 1.1.2011. Endvidere har

kravene om plejeboliggaranti sikkert betydning. Fonden har accepteret at ville forvalte grundkapitallånet til 2 selvejende almene ungdomsboliginstitutioner i 2010.

**Tabel 26. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2005–2010**

	Selvejende institution	Kommune	Amtskommune/region	I alt
2005	327	2.303	708	<b>3.338</b>
2006	694	2.404	597	<b>3.695</b>
2007	18	70	0	<b>88</b>
2008	31	1.063	0	<b>1.094</b>
2009	120	1.367	4	<b>1.491</b>
2010	634	3.148	0	<b>3.782</b>

**Tabel 27. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2005–2010**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2005	327	15	22
	2006	694	15	<sup>1)</sup> 46
	2007	18	1	18
	2008	31	2	16
	2009	120	3	40
	2010	634	11	<sup>2)</sup> 58
Kommune	2005	2.303	80	29
	2006	2.404	92	26
	2007	70	1	70
	2008	1.063	32	33
	2009	1.367	44	31
	2010	3.148	98	32
Amtskommune/region	2005	708	36	20
	2006	597	27	22
	2007	0	–	–
	2008	0	–	–
	2009	4	1	4
	2010	0	–	–

<sup>1)</sup> Der er stor variation i antal boliger pr. byggesag fra 12 ældreboliger til 156 ældreboliger

<sup>2)</sup> Der er stor variation i antal boliger pr. byggesag fra 5 ældreboliger til 194 ældreboliger



Tabel 28. Geografisk fordeling i 2005–2010 (i procent)				
Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende institution	2005	327	8	92
	2006	694	33	67
	2007	18	0	100
	2008	31	100	0
	2009	120	85	15
	2010	634	85	15
Kommune	2005	2.303	22	78
	2006	2.404	10	90
	2007	70	100	0
	2008	1.063	27	73
	2009	1.367	22	78
	2010	3.148	28	72
Amtskommune/region	2005	708	10	90
	2006	597	16	84
	2007	0	0	0
	2008	0	0	0
	2009	4	0	100
	2010	0	0	0

Tabel 29. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2005–2010					
2005	2006	2007	2008	2009	2010
<sup>1)</sup> 26	0	0	<sup>2)</sup> 57	0	<sup>3)</sup> 209
<sup>1)</sup> 2 tilsagn på 4 og 22 ungdomsboliger (tilbygninger) <sup>2)</sup> 1 tilsagn på 57 ungdomsboliger (tilbygning) <sup>3)</sup> 2 tilsagn på 49 og 160 ungdomsboliger (nybyggeri)					

Tabel 30. Anskaffelsessum/lån					
	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.
2010	209	174.841	12.239	7	837

## NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER

**Tabel 31. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2005–2010**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005–2010
<b>Region Nordjylland</b>							
Familieboliger	72	79	8	12	20	896	1.087
Ungdomsboliger	8	0	0	0	0	2.677	2.685
Ældreboliger	47	413	1	73	106	439	1.079
<b>I alt</b>	<b>127</b>	<b>492</b>	<b>9</b>	<b>85</b>	<b>126</b>	<b>4.012</b>	<b>4.851</b>
<b>Region Midtjylland</b>							
Familieboliger	457	698	22	2	453	2.008	3.640
Ungdomsboliger	446	426	1	48	464	537	1.922
Ældreboliger	90	321	16	128	6	176	737
<b>I alt</b>	<b>993</b>	<b>1.445</b>	<b>39</b>	<b>178</b>	<b>923</b>	<b>2.721</b>	<b>6.299</b>
<b>Region Syddanmark</b>							
Familieboliger	170	215	0	92	373	1.624	2.474
Ungdomsboliger	49	32	0	0	57	198	336
Ældreboliger	264	356	8	41	90	209	968
<b>I alt</b>	<b>483</b>	<b>603</b>	<b>8</b>	<b>133</b>	<b>520</b>	<b>2.031</b>	<b>3.778</b>
<b>Region Hovedstaden</b>							
Familieboliger	438	288	0	32	464	1.889	3.111
Ungdomsboliger	55	0	0	0	0	118	173
Ældreboliger	188	708	3	462	787	825	2.973
<b>I alt</b>	<b>681</b>	<b>996</b>	<b>3</b>	<b>494</b>	<b>1.251</b>	<b>2.832</b>	<b>6.257</b>
<b>Region Sjælland</b>							
Familieboliger	257	89	0	0	0	775	1.121
Ungdomsboliger	68	0	0	0	0	0	68
Ældreboliger	178	320	36	84	80	303	1.001
<b>I alt</b>	<b>503</b>	<b>409</b>	<b>36</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>1.078</b>	<b>2.190</b>
<b>Familieboliger i alt</b>	<b>1.394</b>	<b>1.369</b>	<b>30</b>	<b>138</b>	<b>1.310</b>	<b>7.192</b>	<b>11.433</b>
<b>Ungdomsboliger i alt</b>	<b>626</b>	<b>458</b>	<b>1</b>	<b>48</b>	<b>521</b>	<b>3.530</b>	<b>5.184</b>
<b>Ældreboliger i alt</b>	<b>767</b>	<b>2.118</b>	<b>64</b>	<b>788</b>	<b>1.069</b>	<b>1.952</b>	<b>6.758</b>
<b>Boliger totalt</b>	<b>2.787</b>	<b>3.945</b>	<b>95</b>	<b>974</b>	<b>2.900</b>	<b>12.674</b>	<b>23.375</b>

## LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT

### ORGANISATION

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger.

Den administrative afdeling er bemandet med afdelingsleder, 2 konsulenter og seks sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositions-fonden, trækningsretssager, sager efter salgslovgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., boligportal, stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflæggelse samt personaleadministration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemandet med afdelingsleder, fire konsulenter og en sekretariatsmedarbejder samt et byggeteknisk team med funktionschef, fire konsulenter, en teknisk assistent og et boligsocialt team med funktionschef og to konsulenter. Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende renovering m.v., særlig driftsstøtte, de boligsociale aktivitetsmidler, beboerrådgiverordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion.

Almen Analyse (tidl. regnskabskonsulenttjenesten) er bemandet med afdelingsleder, fem konsulenter, to regnskabsmedarbejdere og 1 studentermedhjælper. Afdelingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, regnskabs gennemgang, temaundersøgelser, analyser samt yder vejledning i regnskabsspørgsmål m.m.

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

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

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskadefonden og Landsbyggefondens sekretariat. 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 direktionbistand samt udlån af medarbejdere m.v. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.



Skælskør Boligselskab – afd. 12,13, Parkvej; model friarealer  
Foto: Jørgen Jørgensen

## LOVGIVNINGEN M.V.

**Ved lov nr. 429 af 28. april 2010** er bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler om refusion mv. overført til beskæftigelsesministeren.

**Ved lov nr. 730 af 25. juni 2010** har universiteterne fået mulighed for at indskyde midler i boligfonde, der har til formål i samarbejde med private donorer at etablere universitetsnære boliger til studerende eller gæsteforskere. For at understøtte universiteternes udnyttelse af denne mulighed er *almenboligloven* ændret, således at der med indskud fra universiteternes boligfonde kan oprettes særlige universitetsnære ungdomsboliger.

**Ved lov nr. 1610 af 22. december 2010** blev der indført forbud mod kommunal anvisning af en husstand til en ledig bolig i et ghettoområde og et område, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, i følgende tilfælde:

- Dømte personer, der inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra en institution under kriminalforsorgen og for hvem, der skal udarbejdes en handleplan efter serviceloven,
- Dømte personer under 18 år, der inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt og for hvem der skal udarbejdes en handleplan, og
- Personer, der inden for de seneste 6 måneder er blevet opsagt fra tidligere bolig som følge af grove overtrædelser af god skik og orden.
- Personer, der ikke er statsborgere i et EU eller EØS land eller i Schweiz. Studerende er undtaget fra denne regel.

Endvidere blev der fastsat en definition af et ghettoområde i almenboliglovens §61a:

”§61a Ved et ghettoområde forstås en fysisk sammenhængende almen boligafdeling, hvor der bor mindst 1.000 beboere, og som opfylder mindst to af følgende kriterier:

1. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct.
2. Andelen af beboere i alderen 18–64 år, der er uden

tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 4 år.

3. Antal dømte for overtrædelse af *straffeloven*, *våbenloven* eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere på 18 år og derover overstiger 270 personer, opgjort som gennemsnit over de seneste 4 år.

**Stk. 2.** Socialministeren beregner og offentliggør første gang den 1. januar 2011 og herefter hver den 1. oktober, hvilke områder der opfylder betingelserne i stk. 1.”

**Ved lov nr. 1611 af 22. december 2010** blev Landsbyggefondens investeringsramme til renoveringsstøtte videreført i 2013–2016. Endvidere blev rammen forhøjet med i alt 5 mia. kr. i perioden 2011–2013. Der er endvidere afsat en ramme på 500 mio. kr. i årene 2011–2014 til fondens andel af kapitaltilførsel ved nedrivning i udsatte boligområder, ligesom fonden får mulighed for at overtage en større andel af finansieringen.

Der blev afsat en ramme på 150 mio. kr. årligt til støtte til infrastrukturændringer i ghettoområder. Det er en forudsætning for støtte, at området er medtaget på Socialministeriets liste over ghettoområder.

Det blev fastsat, at fonden fortsat skal bidrage med 25 pct. af ydelsesstøtten til nybyggeriet af almene boliger og friplejeboliger.

Loven indeholder videre en række regler til at ændre beboersammensætningen, herunder afvisning af boligsøgende i områder med kombineret udlejning samt forbud mod anvisning i ghettoområder.

Endvidere fik socialministeren en adgang til at fravige reglerne for alment byggeri med henblik på at fremme indsatsen i udsatte boligområder, der er omfattet af en helhedsplan – uden at der ligger krav om forsøg.

**Ved lov nr. 1612 af 22. december 2010** blev den tidligere mulighed i almenboligloven for kommunalbestyrelsen til at yde økonomisk tilskud til flyttehjælp udvidet til også at omfatte et individuelt tilskud til en ny start et nyt sted.

## DER ER Udstedt Følgende Administrative Forskrifter:

Bekendtgørelse nr. 415 af 21. april 2010 om Landsbyggfondens refusion af og bidrag til ydelsesstøtte 2007–2010.

Bekendtgørelse nr. 675 af 18. juni 2010 om nøgletal for alment byggeri m.v.

Bekendtgørelse nr. 858 af 2. juli 2010 om statsrefusion og tilskud samt regnskabsaflæggelse og revision på Socialministeriets, Beskæftigelsesministeriets og Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integrations ressortområder.

Bekendtgørelse nr. 1238 af 5. november 2010 om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.



Kolstrup Boligforening – afd. 16, Uglekær-Frueløkke  
Foto: Jørgen Jørgensen

## ORDFORKLARINGER

**Afkastresultater.** Renter, kursgevinster og kurstab m.v. med fradrag af kurtag 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 Landsbyggefonden. En beboerrådgiver er ikke en socialrådgiver med individuel vejledning af beboere. Beboerrådgiveren er derimod en igangsætter af aktiviteter m.m. til fremme af det sociale liv i en boligafdeling.

**Berigtigelsestidspunkt.** Tidspunkt hvor revisorattesteret byggeregnskab eller lignende 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 Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i et antal boligafdelinger, som fik tilsagn herom

i 1980. Driftssikringen færdigaftrappes inden aftrapning af rentesikring påbegyndes og efter samme regler som er gældende for rentesikringstilskud.

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

**1-års eftersyn.** 4 måneder efter afleveringen af et byggeri gennemføres et byggeteknisk eftersyn af bygningsdelenes tilstand for at 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. Landsbyggefonden dækker herefter halvdelen af kommunens tab i henhold til almenboliglovens regler.

**Fondsbeholdning.** Beholdning af f.eks. obligationer.

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

**Fællespuljemidler.** Tilskudsordning i regi af 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 nybyggerifinansieringen (før beboerindskud). Grundkapitalen placeres i prioritetsordenen efter realkreditlån. Lånene finansieres siden 1982 fuldt ud af det offentlige, fra 1990 alene ved kommunale lån til Landsbyggefondens, som videreudlåner til de nye boligafdelinger. Størrelsen af grundkapitalens andel af nybyggerifinansieringen 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.** Landsbyggefondens indestår for tab på afdelingsmidler udlånt til andre afdelinger.

**Handicapportalen.** Særlig portalafdeling vedrørende tilgængelighed og handicapegnethed.

**Hjemfaldsaflysning.** 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.

**Huslesikring.** Supplerende støtte fra staten og Landsbyggefondens til løbende nedbringelse af huslejen i visse almene boligafdelinger støttet efter 1994-omprioriteringsloven. Huslesikringen 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. Fondens 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 Landsbyggefondens efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt. Nettoprovenuet konteres i provenufonden.

**Nybyggerifondens.** 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 eller lignende, således at beboerne betaler en lovmæssigt fastsat andel.

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

**Porteføljepleje.** Aftale med pengeinstitut/børsmæglerfirma om forvaltning af beholdning af obligationer 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 servicefunktioner, som normalt ikke foregår i en selvstændig bolig og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger. Servicearealet udgør en selvstændig erhvervs-afdeling.

**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 henhold til almenboligloven. Beboerbetalingen på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4% p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalingen indekseres årligt med 75% af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalingen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

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

ydes til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede underskud. Efter særlig hjemmel ydes der tilskud til beboerrådgiverordninger.

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

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

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

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





*Beder-Malling Boligforening – afd. Moselunden  
Foto: Jørgen Jørgensen*

## HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

**Resultatopgørelse, uddrag**

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Indtægter:</b>					
Forskelsleje m.m.	13.360	12.522	13.619	13.368	13.322
Finansiell nettorente (inkl. kurstab og kursgevinst m.v.)	53.123	71.551	44.037	÷18.211	÷30.718
<b>Udgifter:</b>					
Administration m.v.	39.718	30.058	30.090	23.935	21.863
Ombygning af ejendom	548	19	14	113	1.034
Tilskud til forskning, erfaringsformidling m.v.	6.177	5.590	9.535	3.361	4.540
Driftssikring, garantiordning m.v.	÷4.817	177	715	416	726
Årets resultat	24.857	48.229	17.302	÷32.668	÷45.559

Beløb i 1.000 kr.

**Balance pr. 31. december, uddrag**

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Aktiver:</b>					
<i>Anlægsaktiver:</i>					
Udlån, nybyggeri	18.529.929	18.176.083	18.053.480	17.881.221	17.692.019
Udlån, driftsstøtte m.v.	2.913.054	2.606.399	2.352.927	2.057.081	1.916.884
<i>Omsætningsaktiver:</i>					
Bankbeholdning m.v.	757.638	775.832	724.286	642.979	503.397
Obligationsbeholdning	1.779.856	1.698.838	1.624.366	1.587.872	1.738.586
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	2.609.257	1.966.030	1.127.886	0	0
<b>Passiver:</b>					
<i>Egenkapital:</i>					
Disponibel reservefond (note)	123.544	111.384	92.993	88.452	119.959
Landsdispositionsfondens (note)	÷227.293	÷263.477	÷310.758	÷305.617	5.406
<i>Langfristet gæld:</i>					
Finansiering af nybyggeri:					
– Statslån	7.264.023	7.264.023	7.264.023	7.265.526	7.265.526
– Kommunelån	10.179.578	9.789.438	9.698.646	9.531.950	9.305.492
– Pligtmæssige bidrag	1.126.071	1.132.975	1.138.774	1.144.444	1.149.261
Finansiering af driftsstøtte	2.559.193	2.252.447	1.999.459	1.701.613	1.561.416
<i>Kortfristet gæld:</i>					
Disponeret driftsstøtte	527.911	550.404	541.717	571.462	473.866

Beløb i 1.000 kr.

**Note:**

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

I forbindelse med tilsagngivning om støtte til renovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefondens en regarantforpligtelse pr. 31.12.2010 på max. 13,2 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 29,1 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002–2010-tilsagn udgør ca. 8,1 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er i 2010 optaget statslån på ialt 2.609 mio. kr. Der er for perioden 2007–2010 overført ca. 2,6 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet i 2026.

## TABELOVERSIGT

TABEL:	SIDE
<b>Nybyggeri</b>	
Tabel 1 Støttet nybyggeri 2005–2010, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 2005–2010, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner	8
<b>Pligtmæssige bidrag</b>	
Tabel 2 Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2005–2010	11
<b>Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens</b>	
Tabel 3 Faktiske nye indbetalinger 2000–2010 og prognose for de nye indbetalinger 2011–2030	13
<b>Forbedrings- og opretningsarbejder</b>	
Tabel 4 Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2005–2010	17
Tabel 5 Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2005–2010	18
<b>Renoveringsstøtteordningen</b>	
Tabel 6 Tilsagn 2010, skema A-tal	30
Tabel 7 Ansøgningsmassen pr. 31. december 2010	31
<b>Særlig driftsstøtte</b>	
Tabel 8 Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2005–2010 i mio. kr.	34
<b>Social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger</b>	
Tabel 9 Oversigt over de 3 ansøgningsrunder 2006–2010 midler	38
Tabel 10 Oversigt over den samlede boligsociale pulje 2006–2010 midler	38
Tabel 11 Fordeling af de sociale aktivitetsmidler 2006–2010 fordelt på regioner	39
Tabel 12 Oversigt over huslejestøtten 2006–2010 puljerne	42
Tabel 13 Den samlede huslejestøtte 2006–2010 fordelt på regioner	43
Tabel 14 Den samlede huslejestøtte 2006–2010 fordelt efter ibrugtagelsesperioder	43
<b>Udlejningsstatistik</b>	
Tabel 15 Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2010	48
<b>Familieboliger – almene boligorganisationer</b>	
Tabel 16 Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2005–2010	58
Tabel 17 Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	58
Tabel 18 Geografisk/type fordeling (i procent)	59
Tabel 19 Anskaffelsessum/lån	59
<b>Ungdomsboliger – almene boligorganisationer</b>	
Tabel 20 Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2005–2010	60

Tabel 21	Geografisk fordeling (i procent)	61
Tabel 22	Anskaffelsessum/lån	61
<b>Ældreboliger – almene boligorganisationer</b>		
Tabel 23	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2005–2010	62
Tabel 24	Geografisk/type fordeling (i procent)	63
Tabel 25	Anskaffelsessum/lån	63
<b>Ældreboliger/ungdomsboliger – selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner</b>		
Tabel 26	Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2005 – 2010	64
Tabel 27	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2005–2010	64
Tabel 28	Geografisk fordeling i 2005 – 2010 (i procent)	65
Tabel 29	Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2005 – 2010	65
Tabel 30	Anskaffelsessum/lån	65
Tabel 31	Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2005–2010	66



Foto: Stefan Kai Nielsen

## MEDARBEJDERE I LANDSBYGGEFONDEN

### **Almen Analyse**

Evy Ivarsson Nielsen  
Rasmus Kofoed Pedersen  
Keld Adsbøl  
Flemming Munch Mortensen  
Lone Kirstine Sønderkov  
Linda Vråe  
Margit Cymborski  
Anne-Louise Holm Juncker  
Stine Dam

### **Afdeling for særlig driftsstøtte**

Leif Tøiberg Schüler  
Anker Jensen  
Lars Holmsgaard  
Käte Thorsen  
Helle Schaumburg  
Jørgen Olsen  
Michael Jørgensen  
Ove Arvidsen  
Lizzie Jørgensen  
Marianne E. Pedersen  
Peter Mols  
Lene Brandt Witt

### **Administrativ afdeling**

Helle Juul  
Lene Dabros Andersen  
Janne Larsen  
Inge Bengtsen  
Annelise Witt-Hansen  
Birthe Jøhncke  
Linda Stidsen

## FÆLLES IT-FUNKTION, BOLIGSELSKABERNES HUS

Niels Erik Birkbak  
Per D. Jørgensen  
Martin Edlich  
Folke Rügge

## UDGIVET AF

Landsbyggefonden  
Studivstræde 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



LANDSBYGGFONDEN



Lejbo – afd. Gyldenrisparken  
Foto: Dragør Luftfoto