

# BERETNING 2011



LANDSBYGGFONDEN

# BERETNING 2011

## LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

### **Valgt af Boligselskabernes Landsforening**

Jesper Nygård, København, formand

Niels Olsen, Frederiksberg, næstformand

Christian Høgsbro, København

Birte Flæng Møller, København

Karin Mortensen, Vejle

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

Dorthe Larsen, Brøndby

Eric Røper Nielsen, Ballerup

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

Simon Kjær Hansen, 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, renoveringsstøtte samt boligportal, styringsdialog-plattform, garantiordning m.m.*

# INDHOLD

	Side
VIRKSOMHEDEN 2011	4
NYBYGGERI	10
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	12
NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN	14
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.	18
BOLIGPORTAL	22
RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN	24
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	32
UDLEJNINGSTATISTIK	44
ALMEN ANALYSE	48
ADMINISTRATION MV.	52
BILAGSOVERSIGT	56
TABELOVERSIGT	76

VIRKSOMHEDEN 2011



# VIRKSOMHEDEN 2011

Landsbyggefondens virksomhed har i 2011 været præget af et særligt højt aktivitetsniveau bl.a. på grund af flere besluttede IT-omlægninger og nye portaler, ændret indsats på det boligsociale aktivitetsområde og Folketingets beslutning om at muliggøre fremrykning af en række renoveringsstøttesager.

De brugerrettede sagsbehandlingssystemer er under omlægning. På denne baggrund arbejder fonden med at ændre informationsindsatsen, således at brugerfunktionerne i de nye systemer kan blive kendt og anvendt af alle parter omkring den almene boligsektor. Målgruppen er fortsat de aktive i sektoren, bestyrelsesmedlemmer, administratorer, tilsynsførende kommuner samt andre, som har et fagligt behov for oplysninger, indberetning, ansøgning og data mv. vedrørende fondens forvaltningsområder efter lov. Der søges bl.a. skabt en attraktiv sammenhæng mellem funktionerne og fondens portaler, øget it-tilgængelighed vedrørende publikationer, databaser og projektlinks samt udvikling af internetkampagnerne. Årsberetningen er derfor nu uden projekt-eksempler, der i stedet henføres til nyt magasin og til lokalt projekt-producerede webfilm mv. "Landsbyggefondens orienterer" med administrative oplysninger til alle boligorganisationer og kommuner ophører som papir- og postudgave med udgangen af 2012 og afløses af en ren elektronisk information.

## ADMINISTRATION

"Danmarkbolig.dk", boligportal oprettet ved lov, har været tilgængelig siden 2009 og er nu under udvikling til 2. generation. I næste generation arbejdes med at komme ned på lejlighedsniveau ved oprettelse af et egentligt huslejerregister, ligesom *handicapbolig.dk* integreres mere direkte ind i portalen sammen med opgørelsen af ledige boliger mv.

Grundkapital-andelen i alment nybyggeri er 14%. I perioden 1. januar 2008 til 30. juni 2009 blev den kommunale grundkapital til etablering af almene ældreboliger med serviceareal, dvs. almene plejeboliger, nedsat fra 14 til 7 pct. Fra 1. juli 2009 til udgangen af 2010 har grundkapitalen været nedsat til 7% for alle støttede almene boligformer.

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 videreførtes fondens refusion til staten i tilsagnsårene 2011–2014.

Landsdispositionsfondens fremskaffer midlerne til refusionen og denne særlige regnskabskontos øvrige opgaver fra de indbetalinger af udamortiserede finansieringsydelse i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden. Herudover overføres 40% af de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfondens. Indbetalinger af udamortiserede låneydelser medfører ikke lejeforhøjelse, mens de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfondens successivt siden 1968 samlet har medført en lejeforhøjelse på 329 mio. kr./år (2011-priser) svarende til gens. ca. 600 kr./år pr. almen bolig (2011-antal).

## ALMEN ANALYSE

I 2011 blev fondens nye webbaserede program til indtastning af regnskaber, BORIS, taget i brug og erstatter det tidligere pc-baserede program BLIS.

Regnskabsindberetningerne er grundlaget for fondens analysevirksomhed. Hensigten er bl.a. at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte styringsdialogen i den almene boligsektor. Fonden har i 2011 bl.a. udgivet en statistik om beboerne i den almene boligsektor. I 2011 er der endvidere igangsat en række analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2012. Der arbejdes endvidere med opbygning af et monitorerings-system baseret på en række indikatorer fra primært befolknings- og arbejdsmarkedsstatistik.

Landsbyggefondens varetager driftsansvaret for den digitale portal, *Almenstyringsdialog.dk*, til brug for styringsdialogen i den almene boligsektor. I 2011 har fonden i samarbejde med ministeriet indarbejdet en række tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen.

I forlængelse af regeringens indsatsområde "Det digitale byggeri" er der i et samarbejde mellem Kommunernes Landsforening og Landsbyggefonden udviklet en ny "Forvaltnings-Klassifikation". Den gamle klassifikation og bygningsdelstavle, SfB, udfases derfor. Dette medfører, at kontoplanen for afdelingsregnskabet, konto 115 og 116 mv. ændres. De nye regler træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. august 2012 eller senere. Fonden gennemfører en informationsindsats i forbindelse med den nye klassifikation mv.

## 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 boligforlig i 2010 og i 2011 blev der aftalt en merramme for 5 mia. kr. og en fremrykning for 5,5 mia. kr. Ordningen er fortsat transbestemt og efter en ansøgningsregistrering. Ved udgangen af 2011 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 19 mia. kr. I årene 2011–2016 er der ca. 15 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens § 91. Der er i 2011 meddelt tilsagn for ca. 6,5 mia. kr.

Fremrykningen fra boligforliget i 2011 og ekstra rammen fra boligforliget i 2010 har således ført til, at der udover den hidtidige årlige ramme på ca. 2,6 mia. kr. er meddelt skema A-tilsagn for ekstra ca. 3,9 mia. kr. i 2011. I 2012 søges der meddelt skema A-tilsagn for 6,8 mia. kr., altså ca. 4,1 mia. kr. ekstra.

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder mv,



Albertslund Boligselskab, Albertslund syd  
Foto: Anne Prytz Schaldemose



Boligselskabet af 1944, Nakskov, Ole Kirks Allé  
Foto: C&W Arkitekter

men fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed m.m. til de aktuelle bygningsreglementskrav dvs. ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud kan finansiere. Fra 2008 har det været muligt at gennemføre variabel beboerbetaling ved nye tilsagn. Arbejder vedrørende tilgængelighed, lejlighedssammenlægning og miljøfremme (udearealer, indgangspartier, beboerhuse mv) opnår efter loven lavere beboerbetaling end gennemsnittet, mens forbedringselementet ansættes til en højere beboerbetaling. I særlige tilfælde kan fastlægges en lavere beboerbetaling, men samlet skal beboerbetalingen 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 mv), vvs-arbejder

m.m. Den stadige stramning af energikravene i bygningsreglementet vil fortsat forøge den samlede andel af energibesparelser i de større projekter.

Udlejningsvanskelighederne er fortsat betydelige. Fra 3.097 boliger i tomgang pr. 1. januar 2011 til 3.501 pr. 1. januar 2012. Heraf er 2.227 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 bolig efterspørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse afdelinger til efterspørgslen. Det kan f.eks. være ved etablering af tilgængelighed, ombygninger, herunder til særlige grupper, omdannelse af boligarealer til erhverv mv. Hvis der ikke længere er boligbehov i et område, søges problemramte almene boliger afhændet/nedrevet.

Støtte-tilsagnsgivningen vedrørende social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger 2006–2010 er afsluttet ved afslutningen af det sidste overførselsår 2011. Tilsagn om tilskud vedrørende huslejestøtte og boligsociale aktiviteter er i alt meddelt på i alt 2.265 mio. kr. (kapitaliseret værdi). Evalueringen og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet" er igangsat i 2009 og udvidet i 2011, rapportering af målopfyldelsen i projekterne er udmeldt, ligesom Center for boligsocial udvikling med ministeriets og fondens støtte har gennemført vidensopsamling, udvikling af effektmålingsmetoder, rådgivning og processtøtte. Den centrale støtte til de mange udfordringer i lokalområderne videreføres og forbedres i den nye boligforligsperiode 2011–2014. Der er betydelige udfordringer i opnåelsen af de opstillede mål og fokuseringen af indsatsen må ske på områder, hvor der er erfaring for nytteværdi.

I 2011–14 er der etableret løbende ansøgning vedrørende de boligsociale aktivitetsmidler og huslejestøtte-midlerne. Endvidere er der afsat infrastrukturmidler i de såkaldte ghettoområder med en tilskudsramme på 150 mio. kr. pr. år 2011–16. Herudover afsat 500 mio. kr. til fondens andele vedrørende kapitaltilførsel mv. i forbindelse med nedrivninger i udsatte boligområder.





Foto: Jens Bach

# NYBYGGERI

**Tabel 1. Støttet nybyggeri 2006–2011, almene boligorganisationer, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner samt friplejeboliger 2007–2011**

<b>Almene boligorganisationer:</b> Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2006–2011							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006–2011
Familieboliger	1.369	30	138	1.309	7.203	200	10.249
Ungdomsboliger	458	1	48	521	3.448	14	4.490
Ældreboliger	2.118	64	770	1.063	1.930	0	5.945
<b>I alt</b>	<b>3.945</b>	<b>95</b>	<b>956</b>	<b>2.893</b>	<b>12.581</b>	<b>214</b>	<b>20.684</b>
<b>Selvejende almene ungdomsbolig/ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner*):</b> Antal almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2006–2011							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006–2011
Ungdomsboliger	0	0	57	0	209	0	266
Ældreboliger	3.695	88	1.095	1.480	3.702	26	10.086
<b>I alt</b>	<b>3.695</b>	<b>88</b>	<b>1.152</b>	<b>1.480</b>	<b>3.911</b>	<b>26</b>	<b>10.352</b>
* Regioner afløste amtskommuner pr. 1.1. 2007							
<b>Friplejeboliger:</b> Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2011							
	2007	2008	2009	2010	2011	2007–2011	
Friplejeboliger med offentlig støtte	0	94	181	98	120	493	
Friplejeboliger uden offentlig støtte	0	225	<sup>1)2</sup>	0	0	227	
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>319</b>	<b>183</b>	<b>98</b>	<b>120</b>	<b>720</b>	
<sup>1)</sup> 5 friplejeboliger overgået til anden brug.							

## LÅN TIL NYBYGGERI MV.

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

Fra 1. januar 1999 er fondens forvaltningsområde blevet udvidet med selvejende institutioner med almene ældreboliger. Fra 1. juli 2005 er også selvejende almene ungdomsboliginstitutioner en del af fondens forvaltningsområde.

Fondens virksomhed omfatter fra 1. februar 2007 tillige de såkaldte friplejeboliger.

Antallet af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger med tilsagn i 2011 er faldet til et beskedent niveau i forhold til 2010.

Grundkapital på 14% af anskaffelsessummen mod tidligere nedsættelse til 7% og udlejningsmæssige vanskeligheder

har formentlig påvirket tilsagnsgivningen i 2011.

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn meddelt i 2009 beregnes endeligt pr. den 1. oktober 2011. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år på grundlag af de godkendte anskaffessummer 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.

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

Hjemstedskommunerne har lånt Landsbyggefonden midler svarende til hele eller dele af grundkapitallånet til byggeriet. Normalt er lånene afdragsfrie i 50 år, men tilbagebetaling kan ske, når ejendommens økonomi efter fondens skøn tillader

det, herunder når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. en stigning i det almindelige lejeniveau, taler derfor. Der har været rejst sager om ekstraordinær tilbagebetaling af grundkapitallån, men bl.a. under indtryk af afdelingernes økonomi, herunder svækkelsen i de almene boligernes 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.

Problemerne med den nye digitale tinglysning har givet anledning til forsinkelser i tinglysningen bl.a. i relation til fondens pantebrev. Fonden fik i 2010 særlig anmelderstatus i forhold til den nye digitale tinglysning. En række problemstillinger giver dog stadig anledning til udfordringer i sagsbehandlingen af fondens pantebrev.



Boligselskabet Domea, Vordingborg – Afdeling 18-08  
Foto: Landsbyggefonden

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG



Foto: Landsbyggefonden

# PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

**Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2006–2011**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	<b>408</b>
G-indskud	670	697	738	759	754	754	<b>4.372</b>
<b>I alt</b>	<b>738</b>	<b>765</b>	<b>806</b>	<b>827</b>	<b>822</b>	<b>822</b>	<b>4.780</b>

## VURDERINGSBIDRAG

De oprindelige pligtmæssige bidrag efter vurdering (A-indskud) er i henhold til §79 i lov om almene boliger mv. opkrævet med 68 mio. kr.

## 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.

## PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

De samlede pligtmæssige bidrag i 2011 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 landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

For 2012 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 843 mio. kr., hvoraf ca. 506 mio. kr. (60%) overføres til konti med trækningsret, og ca. 337 mio. kr. (40%) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).



Foto: Emil Lyders

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN



Foto: Helene Bagger

# 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 (landsdispositionsfondens). 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 mv. har Landsbyggefonden fastsat et regulativ om indbetalinger til landsdispositions-fonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale og tidligere amts-kommunale ældreboliger. Dette regulativ er i begyndelsen af 2007 blevet revideret, således at de nye bestemmelser om 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 2000–2011 og prognose for de nye indbetalinger 2012–2030**

2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	92
2005	133
2006	177
2007	229
2008	343
2009	524
2010	873
2011	1.191
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 2012–30: 2% inflation, 5,5% rente.



DUAB, Helsingør – afdeling 13 Kronborgkollegiet  
Foto: Landsbyggefonden

## 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 modtaget rentesikring, ydelses-sikring mv. Der er drøftelser mellem Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Økonomistyrelsen/Statens administration og fonden om præcisering af dataudveksling mv.

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 selv-ejende 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 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 ministeriet 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 der inflationsmæssige forudsætninger, men samfundets faktiske inflation i den mellemliggende 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.

Med hensyn til driftsstøtte-fritagelserne viser undersøgelserne, at fritagelserne løber længere end forudsat i beregningerne.

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 mv. 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 opførelsetidspunktet.

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 dispositionsindbetalingerne, 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 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. Beliggenhedskommunen kan uden Landsbyggefondens medvirken fritage vedrørende selvstændige institutionsafdelinger.

## SÆRLIGE FORHOLD

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



# TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.

**Table 4. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2006–2011, mio. kr.**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tilsvar (bogført saldo), primo	1.673	1.831	2.060	2.237	2.344	2.398
Trækingsret overført	443	458	484	496	493	493
Tilskrevne renter	62	89	83	34	39	48
	<b>2.178</b>	<b>2.378</b>	<b>2.627</b>	<b>2.767</b>	<b>2.876</b>	<b>2.939</b>
Udbetalt tilskud	÷347	÷319	÷390	÷423	÷478	÷412
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	1.831	2.059	2.237	2.344	2.398	2.527
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷779	÷846	÷1.000	÷903	÷859	÷831
Ikke disponeret saldo	1.052	1.213	1.237	1.441	1.539	1.696

*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. (2011) er overført til 464 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 831 MIO. KR.

Ved udgangen af 2011 er der fra "trækingsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke

færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 831 mio. kr.

De udisponerede saldi på de 464 trækingsretskonti udgør ultimo 2011 totalt ca. 1.696 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 2011 tillægges diskontoen 1 procentpoint.

Det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde at udnytte maks.-tilskuddet på 66,7%. I sager hvor det ansøgte tilskud er langt mindre end det maksimale tilskud på 66,7% er både anskaffelsessum og tilskud udeladt af beregningen.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.

**Tabel 5. Udviklingen i trækningens anvendelse i årene 2006–2011, tilsagn**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.684	1.491	1.957	1.295	1.708	1.403	<b>9.538</b>
Tilskud i mio. kr.	435	439	495	368	399	386	<b>2.522</b>
Tilskud i% af anskaffelsessum	26	29	25	28	23	28	<b>26</b>

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2011 meddelt tilsagn til tre projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting i tilskud mv. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.

## ANVENDELSE AF TRÆKNINGSRETEN

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

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningens retten, blev der i 2011 udført arbejder for ca. fire kr. I 2011 er der ydet tilskud på 386 mio. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.403 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 600 mio. kr. i 2011.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.



# BOLIGPORTAL

Ved boligforliget 2005 blev det besluttet at oprette en landsdækkende boligportal med en samlet oversigt over de almene boliger, deres husleje, ventetider mv. 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.

Portalen blev åbnet for boligorganisationernes obligatoriske indberetning i slutningen af 2007.

## PORTALENS NUVÆRENDE MULIGHEDER

Den nuværende portal giver mulighed for at søge på en lang række kriterier. Det er bl.a. muligt at søge efter geografisk område, maksimal husleje, tilgængelighed mv. 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 adresseoplysningerne til den pågældende boligorganisation.

Fonden har iværksat en række informationskampagner fra oprettelsen af portalen. Medieindsatserne tilrettelægges i forhold til de kampagner, der performer bedst. Løbende overvågning af antal besøgende viser, at der er stor søgning på portalen.

Den nuværende portal har integration til en række af fondens øvrige systemer bl.a. stamdata og *handicapbolig.dk*

I takt med at antallet af ledige boliger er steget markant

– selvom ledigheden stadig totalt set er marginalt (ca. 0,6 procent) – er samarbejdet med professionelle private boligportaler etableret. En række private portaler viser i dag data om ledige boliger, ligesom der i bestræbelserne på at servicere de boligsøgende, er indgået aftaler med flere private udbydere omkring visning af alle indberettede almene boliger på deres portaler.

## ETABLERING AF ET ELEKTRONISK HUSLEJEREGISTER OG DEN FREMTIDIGE PORTAL

I 2010 indgik kommunerne og regeringen en aftale om at samle dele af sagsbehandlingen i centrale centre. Der blev etableret en ny myndighed "Udbetaling Danmark", der skal overtage ansvaret for visse sagsområder, herunder fastsættelse og udbetaling af individuel boligstøtte. Til brug for dette formål skal Landsbyggefonden etablere og drive et huslejerregister, hvor indberetningsniveauet ændres fra lejlighedstype til lejemål (enhedsniveau).

Udbetaling Danmark skal ved online-opslag søge oplysninger i registret om lejeudgiften, indflytningsdag mv. Oplysningerne anvendes efter opslag i en lang række andre registre til fastsættelsen af boligstøtten.

## EU UDBUD

Landsbyggefonden udbyder primo 2012 udviklingen af dels indberetningsportalen og dels en videreudvikling af søgedelen ([www.danmarkbolig.dk](http://www.danmarkbolig.dk)).

Den fremtidige indberetning foretages på hvert enkelt lejemål og fonden vil i videst mulig omfang tilstræbe at samle flere indberetninger i én. Her kan bl.a. nævnes indberetning af handicapfaciliteter på boligerne.

## STORE KRAV TIL KVALITETEN

Portalens nye formål stiller store krav til kvaliteten og opdaterings hyppigheden.

Med henblik på et at højne kvalitetsniveau etablerer Landsbyggefonden et samarbejde med de mest anvendte IT-leverandører hos boligorganisationerne. Det forventes også, at der etableres transaktionsbaserede kontroller på de enkelte indberetningsfelter, således at indberetningen først kan godkendes, når visse forudsætninger er opfyldt.

Det bliver stadig muligt at indberette data via udfyldelse af

webformular efter login, via upload af lokal XML fil efter login eller via webservice (system til system).

Landsbyggefonden iværksætter øget datavalidering. Der etableres også en hotlinefunktion, der kan understøtte processen.

Indberetningen til den nye boligportal forventes igangsat efter sommeren 2012.



Foto: Finn Folsted

RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN



Arbejdernes Andelsboligforening, Silkeborg – afdeling 18, Resedavej  
Foto: Jørgen Jørgensen



# RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

## DEN GENERELLE UDVIKLING

De almene boliger i Danmark står fortsat overfor store udfordringer. I 2011 har der været en betydelig aktivitet med hensyn til tilsagn efter renoveringsstøtteordningen. Et stort antal større sager har kunnet gennemføres, før det var planlagt som følge af den besluttede fremrykning af investeringerne. Samtidig er der i 2011 sket en markant tilgang af nye sager, hvor især ønsker om energibesparelser og fremtidssikring er fremherskende. Bypolitiske udfordringer og den befolkningsmæssige tilbagegang i de tyndere befolkede egne af landet medfører fortsat behov for tilpasninger i problemramte boligafdelinger.

I de særligt udsatte boligområder – navnlig i de større byer – gennemføres en bredspektret indsats. Der sker, dels en omfattende, bred fysisk opretning og fremtidssikring for opnåelse af bedre boligkvalitet, dels en imødekommelse af et ofte stort behov for boligsocial indsats. I disse helhedsplaner lægges der vægt på, at boliger og boligområder skal være attraktive for bredere befolkningsgrupper. Renoveringsstøtteordningen kan ikke løse dette alene. Der er også behov for supplerende driftsøkonomisk støtte og en boligsocial indsats, samt lokal økonomisk medvirken for at kunne løfte disse tunge, komplicerede og ressourcekrævende opgaver.

Derudover er kravene om energibesparelser, løsning af skimmelproblemer i boliger, håndtering af PCB samlet set blevet til større udfordringer for alle parter. Disse ofte komplicerede problemstillinger har fået en øget aktualitet og betydning, samtidig med at der er tale om relativt dyre investeringer, som således udgør et stort pres på fondens ressourcer.

Renoveringsstøtteordningen har til formål at kunne støtte ekstraordinære foranstaltninger ud fra et trangsprincip i de ansøgende boligafdelinger/boligbebyggelser. Ultimo 2011 var der ca. 500 sager under behandling, hvori der er ønsker om støttede lån. Det samlede investeringsbehov om støttede lån kunne ved udgangen af 2011 opgøres til ca. 19.020 mio. kr.

Med boligforliget i november 2011 blev der skabt mulighed for en ekstraordinær økonomisk ramme til *fremrykning* og afvikling af en del af denne sagsmængde. Således blev der i

2011 meddelt tilsagn for ca. 6.517 mio. kr., hvilket er en fremrykning på ca. 1.417 mio. kr. i forhold til den tidligere udvidede ramme for den årlige aktivitet i 2011 og en merbevilling på ca. 3.877 mio. kr. i forhold til den hidtidige normalramme.

## SÆRLIGE FORHOLD

I afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden (BSF) eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), kan Landsbyggefonden – jf. regulativet – ikke medvirke med støttede lån til bygningsdele, som er omfattet af de 2 fondes dækningsområde. Udestående problemer må derfor løses ved anden særlig driftsstøtte.

Sager der har fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter renoveringsstøtteordningen, trækning retten og den almindelige driftsstøtteordning, og er påbegyndt efter 1. juli 2011, er obligatorisk omfattet af den nye byggeskadeforsikring hos Byggeskadefonden. Den hidtidige afsætning på ½% til 1 og 5 års eftersyn er derfor afløst af et bidrag på 1% til Byggeskadefonden.

Alle sager som skal have tilsagn om støttede lån mv. skal oprettes i den nye digitale portal: BOSSINF-renovering. Renoveringssagerne bliver åbnet via Landsbyggefonden, mens trækning retssagerne skal oprettes via Byggeskadefondens hjemmeside.

Der er en overgangsordning for sager som er påbegyndt (skema-B) inden 1. juli 2011, men afleveres efter 1. juli 2011, idet disse sager frivilligt kan omfattes af ordningen.

Fornyelses- og forbedringsarbejder, som ikke har fået støtte fra Landsbyggefonden, kan frivilligt blive omfattet af ordningen via Byggeskadefondens hjemmeside.

Støtte til renovering mv. kan også omfatte almene ældreboliger ejet af en institution eller en kommune. Støtte til en ny ombygning kan eventuelt blive mulig, hvis disse boliger er ombygget før indretningsvejledningen – og de dermed nu anses for at være utidssvarende indrettet. Hvis ombygningen dengang derimod foregik uden nødvendig omtanke

vedrørende indretningen, vil støtte til endnu en ombygning ikke kunne gives.

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefondens, at boligorganisationen yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital – eller med boligorganisationens trækningsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationen på vilkår mv, som det der f.eks. kendes i fondens reoveringsstøtteordning.

I februar 2011 blev der udsendt meddelelser (afsatte beløb med støttede lån) for samtlige sager svarende til ca. 17.388 mio. kr. Der resterer ultimo 2011 ca. 11 overgangssager, som er ansøgninger modtaget før 1. januar 2003. Tilsagn til disse svarer i de afsatte beløb ultimo 2011 til en samlet anlægssum på ca. 383 mio. kr.

Der er i 2011 ikke meddelt dispensation vedrørende 10%-reglen. Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte mv. – og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10% af bygningsværdien.

## VARIABEL BEBOERBETALING

Den variable beboerbetaling fastsættes ved tilsagnet og ændres ikke ved skema B eller C. Den samlede låneydelse er sammensat af forskellige ydelser på forskellige typer af arbejder i den konkrete sag. Denne "sammenvejede" ydelsesprocent gælder herefter for hele det støttede lån. For tilsagnsåret skal gennemsnittet for beboerbetalingerne samlet set udgøre 3,4% af anskaffelsestøtterne ekskl. gebyr. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindeks for den private sektor.

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan stadig opnå støtte på 3,4% af anskaffelsestøtterne. 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 – vil der være 50% forbedring/genopretning – kaldet "fordelte arbejder".

Til "fremtidssikring", såsom forbedring af tilgængelighed, miljøforbedrende foranstaltninger og sammenlægning af lejligheder, kan Landsbyggefondens yde støtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet. Dermed kan den variable beboerbetaling medvirke til at gennemføre nødvendige fornyelser af boligmassen og forbedringer af boligkvaliteten. Beboerbetalingerne vedrørende tilgængelighed, miljøforbedringer og ombygning/sammenlægning er således sat lavere, p.t. 1,8% af anskaffelsestøtterne det første år. De dyrere arbejder jf. ovenfor bidrager til at opnå det krævede gennemsnit på 3,4% ekskl. gebyr i tilsagnsåret.

Arbejder, som ikke kan opnå støtte fra reoveringsstøtteordningen, henvises som hidtil til udstøttede/lokalt støttede lån (boligorganisationens dispositionsfond mv).

## REDUKTION AF BOLIGANTAL

Udlejningssituationen har fortsat stor bevågenhed, særligt når en afdeling har vedvarende tomgang. Et eventuelt behov for udtynding må bero på en nøje analyse af afdelingens samlede situation, som beskrives i en gennemarbejdet helhedsplan. Specielt i de udsatte boligområder og i regionalt vanskeligt stillede områder kan en reduktion af antallet af almene boliger være påkrævet. I enkelte andre situationer kan boligernes byggetekniske stand være af en sådan karakter, at en nedrivning kan komme på tale. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse.

Reduktion af en afdelings boligantal sker oftest i forbindelse med fremtidssikringsprojekter af ældre afdelinger eller i forbindelse med bypolitiske indsatser i montagebyggerierne. Sammenlægning/ombygning af de eksisterende boliger sker som hovedregel inden for de fysiske rammer af de eksisterende bygninger. Renoveringsstøtteordningen dækker i givet fald udgifter til eventuel nedrivning mv, eventuel sammenlægning/ombygning, genhusning og lejetab i byggeperioden.



Foto: Bo Arnstrup, Scanpix

## INFRASTRUKTURÆNDRINGER

Med den seneste ændring af almenboligloven er det muligt at opnå støtte i form af tilskud til infrastrukturændringer i almene afdelinger. Afdelingen skal opfylde betingelserne for at være et såkaldt "ghettoområde", jf. §61 a i almenboligloven og der skal foreligge en godkendt helhedsplan med blandt andet en analyse af, hvordan sammenhængen mellem dette boligområde og den omgivende by sikres bedst.

Infrastrukturændringer er fysiske arbejder som etablering, ændring eller nedlæggelse af eksempelvis torve, pladser, stier eller vejssystemer, som forbedrer områdets interne funktion eller forbedrer områdets tilknytning til omgivelserne.

Landsbyggefonden kan i perioden 2011–2016 give tilsagn

om støtte til disse arbejder indenfor en årlig ramme på 150 mio. kr. I 2011 har Landsbyggefonden ansøgt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om godkendelse af støttetilsagn på 150 mio. kr. til infrastrukturændringer i Gellerupområdet i Århus. Bearbejdning af ønsker om infrastrukturændringer pågår også i andre afdelinger, uden at det dog endnu har udmøntet sig i konkrete ansøgninger til Landsbyggefonden.

## SAGERNES ART OG OMFANG

I 2011 var der en tilgang på 147 nye sager om renoveringsstøtte–jf. Almenboliglovens §91, og ved udgangen af året var der i alt ca. 500 sager under behandling. De fleste sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv.

Der har været afholdt besigtigelse i ca. 380 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 i de indkomne sager. Besigtigelse af f.eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer søges således fremmet mest muligt.

## BYGGETEKNIK, ENERGI OG BEVARINGSVÆRDIER

### Generelt om byggeteknik

Udbedrings- eller opretningsarbejder udgør fortsat den største andel af investeringerne – ca. 60% eller 3.946 mio. kr. i 2011. Skader og svigt forekommer oftest på klimaskærmen: Betonkonstruktioner, murværk, tage, lette facader og vinduer/døre, samt i badeværelser både med traditionelle og især med lette konstruktioner. Fugt er den altovervejende årsag til, at skader udvikler sig – og i stigende grad med indeklimaproblemer til følge. I perioden 1960–80 var det industrialiserede byggeri fremherskende, og betonskader og flade tage, har i mange år været det byggetekniske hovedtema i fondens virke.

Imidlertid ses nu en tendens til, at det mere traditionelle murede byggeri (1945–60) har fået betydelige byggetekniske udfordringer på grund af utidssvarende gulv- og ydervægs-konstruktioner. Byggeskikken i den periode var godt håndværk, men ofte udført med en beskedne fugt- og varmeisolering. Sådanne konstruktioner viser svaghed, når boligerne bliver tættere, og kravene om varme- og energibesparelser øges som i disse år. Det har medført en øget tilgang af sager, hvor boligerne har varierende, og i en række tilfælde, ganske betydelige indeklimaproblemer.

### Energibesparelser

Samfundet stiller øgede krav til minimering af energiforbruget til blandt andet opvarmning. Besparelspotentialet er størst i den eksisterende boligmasse, men samtidig er det også sådan, at disse investeringer – rentabelt set – ikke kan

stå alene. Selvstændige rentable energiinvesteringer forudsættes selvsagt gennemført uden støtte fra fonden. Renoveringsstøtteordningen bliver relevant, hvis der alligevel skal ske en byggeteknisk begrundet renovering af klimaskærmen. Det kan være på grund af konstruktionsmæssige fejl og skader, fugt- og indeklimaproblemer. Der er ikke i renoveringsstøtteordningen afsat en særlig ramme til energibesparelser. I forbindelse med renovering bliver det alene muligt at opfylde de krav i Bygningsreglementet, der gælder om varmeisolering og den totaløkonomiske vurdering heraf. Videregående ønsker og krav til lavenergihuse og passivhuse kan alene opfyldes, hvis denne ekstra udgift finansieres på anden vis.

Når der gennemføres renoveringsprojekter med hensyn til energibesparelser, skal der udvises påpasselighed med hensyn til at sikre et godt indeklima. Indeklimaet ændres ofte afgørende i forbindelse med vinduesudskiftning eller andre arbejder, som reducerer boligens luftskifte. En tætning af boligen uden samtidig sikring af luftskiftet ved f.eks. mekanisk ventilation, vil ofte kunne føre til et forringet indeklima, som kan medføre risiko for skimmelvækst og dermed sundhedsproblemer.

### Arkitektur og bevaringshensyn

Når der gennemføres en renovering af klimaskærmen, kan det medføre ganske betydelige forandringer af bygningernes arkitektoniske udtryk og fremtræden. I nogle tilfælde kan en sådan "nyfortolkning" være en kvalitet, men ofte ses der i nogle projekter en forringelse af de arkitektoniske kvaliteter, der findes i både det traditionelle og det industrialiserede boligbyggeri. Værst går det, når der anvendes materialer af ringe teknisk og arkitektonisk kvalitet, og når de derefter føjes sammen uden omtanke for proportioner, farver, lys og tyngde. Så kan resultaterne af indsatsen være beskæmmende. Fonden deltager aktivt i en dialog om disse forhold med hensyn til at stimulere til valg af enkle, afklarede og robuste løsninger af god blivende byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet.

### Fremtidssikring

I de fleste af fondens store sager indgår et element af fremtidssikring – f.eks. ved at et antal boliger gøres handicapvenlige, samt at boligstørrelser tilpasses efterspørgslen ved sammenlægning af små boliger, og friarealer forbedres til

ophold og leg. Til inspiration for dette blev der fra 2005 indstillet 22 demonstrationsprojekter, hvoraf 16 nu er gennemført.

AlmenNet er blevet til i forlængelse af dette. 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 blandt andet uddannelse og kurser. Som noget nyt er der i 2011 lanceret et inspirationskatalog, som kan ses på AlmenNets hjemmeside.

Størstedelen af disse projekter er støttet af fonden, og der er også udbredt interesse for at gennemføre projekter med henblik på at forbedre tilgængeligheden i bestående almene boligafdelinger. I 2011 har fonden givet tilsagn til 28 afdelinger, hvor forbedret tilgængelighed indgår med en samlet anlægssum på ca. 722.197 t. kr.

### Miljøfremmede stoffer

Blødgøringsmidlet PCB blev anvendt i byggebranchen frem til midten af 70'erne, specielt i elastiske fuger til samling af betonelementer og i fuger omkring vinduer og døre. Stoffet er i større mængder sundhedsskadeligt og har evnen til at migrere/"suge ind" i de materialer, det hæfter på. Det betyder imidlertid, at ikke alene fugen skal fjernes, men også tilstødende materialer.

I et af byggeafsnittene i Farum Midtpunkt nord for København er PCB-forureningen så omfattende, at der nu udføres forsøg med at rense en hel boligblok. Arbejdet er omfattende, idet fugematerialet er anvendt under gulvene, i betonelement-samlinger og omkring vinduer og døre. Fugerne og nabomateriale skal fjernes, og der vil efter fjernelsen blive gjort forsøg med at afgasse (rengøre) bygningen ved opvarmning.

Det skal understreges, at bygherren har pligt til at foretage registrering af miljøfremmede stoffer som for eksempel PCB, asbest mv, inden en renovering sættes i gang.



Boligselskabet Holstebro – afdeling 10, Asagården/Jættegården  
Foto: Landsbyggefonden

## INNOVATION

Den samlede innovationspulje fra 2007–10 på i alt knap 21 mio. kr. er fordelt. Der er i alt givet tilsagn til 33 projekter. Støtten er primært givet til ekstraudgifter til innovation i forbindelse med konkrete projekter for nybyggeri og renovering 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.

Foreløbig er 5 projekter afsluttet med rapporter, som kan rekvireres hos AlmenNet eller i fonden.

## REGELSÆT MV.

Boligforliget i november 2010 og ændringerne af Almenboligloven i december 2010 medførte udfærdigelse af et nyt regulativ, som er godkendt af ministeriet den 18. marts 2011.

Ved refinansiering af rentetilpasningslåne følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. I lighed med tidligere refinansieringer omlægges en andel af de støttede realkreditlån fra 3 årig og 5 årig rentetilpasning til 1 årig rentetilpasning.

## BOSSINF-RENOVERING

Pr. 1. juli 2011 trådte en ny ordning i kraft for skadedækning i Byggeskedefonden. Ordningen er obligatorisk for de renoveringer, der får støtte fra Landsbyggefonden efter trækningsretten, renoveringsstøtteordningen samt særlig driftsstøtte (kapitaltilførsel mv). For øvrige arbejder er det frivilligt at blive omfattet af ordningen.

For alle arbejder, der blev påbegyndt inden den 1. juli 2011, men som afleveres efter samme dato, er der en overgangsordning, således at sager frivilligt kan omfattes af byggeskadeforsikringen.

Samtidigt blev der pr. 1. juli 2011 taget en ny internetbaseret portal til digital indberetning i brug: BOSSINF-renovering. Dette nye system betyder, at behandlingen af de endelige skemaer A, B og C ændres fra papirgang til digital sagsbehandling.

Når en renoveringsstøttesag prækvalificeres åbner fonden samtidig for at boligorganisationen har adgang til indtastning i BOSSINF-renovering.

## INVESTERINGER MV.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 71 tilsagn udgjorde i 2011 på skema A-niveau ca. 6.517.257 t. kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer.

**Tabel 6. Tilsagn 2011, skema A-tal**

	<b>t. kr.</b>
Oprettning	3.946.039
Miljøforbedring	947.263
Ombygning/sammenlægning – lejligheder	908.248
Tilgængelighed	715.707
<b>I alt</b>	<b>6.517.257</b>

Tilsagn i 2011 til de 71 sager vedrører ca. 19.920 boliger.

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

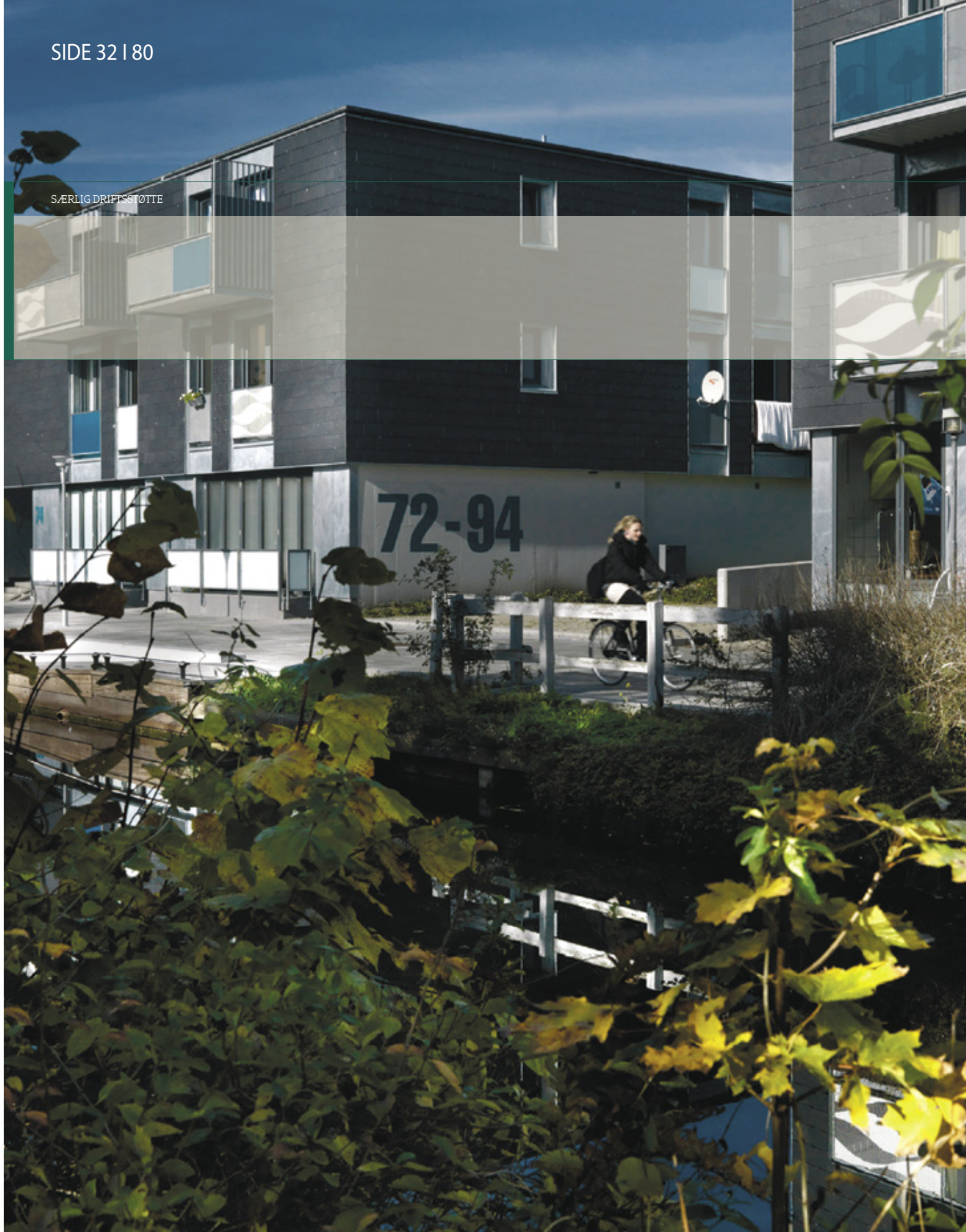
*Huslejeforhøjelserne* er i 2011 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetalning 1. fulde år på 3,4% af hovedstol, eventuelt delvist kompenseret ved særlig driftsstøtte. Der er for hver sag udarbejdet særskilt variabel beboerbetalning – jf. de udsendte regler og takster herfor.



Ansøgningsmassen ved udgangen af 2011 kan opgøres således:

Tabel 7. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2011						
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	541	110	2.847	650	3.388	760
1945–1959	1.935	516	17.057	5.087	18.992	5.603
1960–1974	4.794	1.350	33.452	7.192	38.246	8.542
1975–	8.737	1.332	17.855	2.783	26.592	4.115
<b>I alt</b>	<b>16.007</b>	<b>3.308</b>	<b>71.211</b>	<b>15.712</b>	<b>87.218</b>	<b>19.020</b>

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE



Kanalens Kvarter, Vridsløselille Andelsboligforening  
Foto: Anne Prytz Schaldemose



# SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

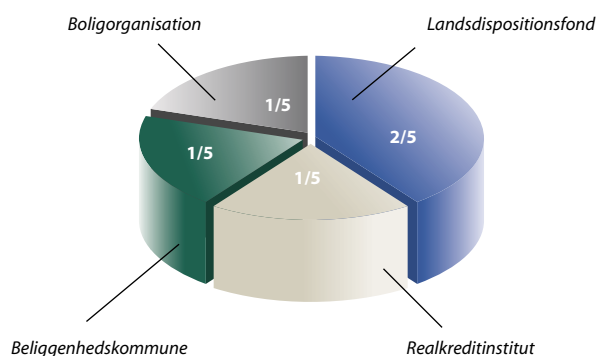
## REGLER FOR KAPITALTILFØRSEL MV.

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.

**Figur 1. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel**



Udover 5-delingsordningen kan der forudsættes bidrag fra egen trækingsret og fællespuljemidler 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 mv.

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.

Landsbyggefonden har særlig hjemmel i lov om almene boliger mv. 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 2011 113 afdelinger med 21.350 lejligheder – inkl. sager med tilbageholdte beløb.

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositions-fonden 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. I regi af kapitaltilførselsordningen har fonden 500 mio. kr. til rådighed i forbindelse med finansiering i udsatte boligområder af arealsalg, indfrielse af lån og neutralisering af låneydelser renoveringsstøtte vedrørende

**Tabel 8. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2006–2011 i mio. kr.**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I alt
Indbetalte bidrag	295	306	323	331	329	329	1.913
Rentetilskrivning	18	17	4	6	4	6	55
Andel af overskud m.m.	0	0	15	30	13	35	93
Udamortiserede lån	176	230	343	524	873	1.191	3.337
<b>Samlet tilgang</b>	<b>489</b>	<b>553</b>	<b>685</b>	<b>891</b>	<b>1.219</b>	<b>1.561</b>	<b>5.398</b>
Kapitaltilførsel m.v., netto	÷67	263	285	280	407	612	1.780
Beboerrådgivere, tilskud	15	15	14	÷1	÷1	0	42
Ydelsesstøtte renovering	264	322	378	437	361	338	2.100
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	0	244	391	410	447	560	2.052
Huslejesikring/-bidrag mv, netto	275	320	452	556	612	636	2.851
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	0	÷298	÷830	÷838	÷643	÷775	3.384
<b>Samlet afgang</b>	<b>487</b>	<b>865</b>	<b>690</b>	<b>844</b>	<b>1.183</b>	<b>1.371</b>	<b>5.441</b>

Periodens primobeholdning (1. 1. 2006)	4 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	5.305 mio. kr.
Andel af overskud 2005–2011	93 mio. kr.
	5.402 mio. kr.

Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag mv.	8.825 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	÷3.384 mio. kr.
<b>Saldo ultimo (31.12.2011)</b>	<b>÷39 mio. kr.</b>

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

nedrivning mv, Fonden bidrager til opstilling af de fornødne alternativer inden boligorganisationen træffer sit valg og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 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 landsdispositionsfonden.

Nye sager skønnes p.t. at skulle vente i en kø i mindst 5 år på grund af begrænsede midler og ansøgningsmassens størrelse mv. Der er i 2011 udsendt meddelelse til hver enkelt ansøgende boligafdeling om forventet sagsbehandlingstidspunkt og eventuelt afsat beløb til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

En ny digital sagsbehandlingsportal er taget i brug fra 2012. Systemet er internetbaseret og giver brugerne muligheder for at genanvende data fra andre indberetninger mv. I overensstemmelse med retningslinier fra Statens Arkiver er den hidtil delvist analoge administration af landsdispositionsfondssagerne derfor afsluttet med udgangen af 2011.

Sager, som ikke er gennemført ved afslutningen af 2011 og som stadig har et driftsstøttebehov, er således blevet bedt om digitalt at ansøge på ny. Fonden har noteret hver sags historik og under respekt af trangkriteriet 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 mv.

#### **Udvikling af IT-portal til håndtering driftsstøttesager**

I 2010 blev fondens arbejdsgange gennemgået med henblik på digitalisering af sagsbehandlingen i fonden og samtidig digitalisere kommunikationen imellem de ansøgende boligorganisationer og fonden.

I starten af 2011 blev kravspecifikationer til systemerne udarbejdet og programmering af systemet påbegyndt.

Det interne IT-system er et elektronisk sags- og dokumenthåndteringssystem. Dette system skal fra 2012 anvendes i den løbende sagsbehandling i fondens driftsstøtteafdeling.

Som en overbygning på dette system er der udviklet en internetbaseret, portal der giver boligorganisationerne adgang til at søge driftsstøtte digitalt. Dette indebærer,



Foto: Tommy Høj Jensen

at de ansøgende boligorganisationer såvel på nye ansøgninger som igangværende ansøgninger, skal kommunikere med fonden via dette system. Fremsendelse af dokumenter til og fra portalen skal foregå digitalt fra 2012.

Den nye portal muliggør, at data indberettet til fondens indberetningssystemer (stamdata, regnskabsdatabasen, boligportalen, lånedatabasen og almenstyringsdialog) kan genbruges i ansøgningerne idet disse automatisk hentes over i et nyt ansøgnings-skema. Dette vil forenkle såvel ansøgningsprocedure og sagsbehandlingen i fonden. Via den nye portal bliver det enkelt for brugerne at følge sagsforløb og sagernes status.

Via rapporter kan brugerne få overblik over den enkelte sags nøgletal eller over samtlige verserende ansøgninger i boligorganisationen.

Kommuner vil få adgang til systemet og til at danne sig et overblik via rapporter for verserende sager i kommunen samt til at følge den enkelte sag.

Med det nye system etableres samtidigt login med digital signatur/NemID. Når dette er indkørt vil anvendelsen af digital signatur/NemID blive udbredt til de øvrige indberetningssystemer i fonden.

## DRIFTSSIKRING

Driftssikring er i 2011 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 0,9 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,2 mio. kr. For 2012 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 Landsbyggefondens på baggrund af en helhedsplan for ændring af bebyggelsens situation.

Tilsagn/tilladelse til omprioritering mv. blev meddelt af ministeriet efter indstilling fra Landsbyggefondens.

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 Landsbyggefondens udarbejdet en prioriteret liste over afdelinger, som indstilles omprioriteret mv. 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 mv. og eventuelle lejeforhøjelser.

I 2002 blev de endelige helhedsplaner for "hovedlisterne" 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 procedurenote afsløses delvist af driftslåne-udbetalinger 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 beboerbetaling, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetaling, 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 beboerbetaling.
- 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 2011 tilbagebetalt ca. 19 mio. kr. i nettolån ekskl. renter. Renten i 2011 er fastsat til 2,2% p.a. Fra den 1. januar 2010 er landsdispositions-fonden påbegyndt tilbagebetaling af det særlige statslån til formålet, således at lånet vil være fuldt tilbagebetalt incl. påløbne renter inden den 1. januar 2015.

## AFTALE I ESBJERG & SILKEBORG

Ved aftaler i Esbjerg og Silkeborg Kommuner mellem kommunen og berørte boligorganisationer blev 74 afdelinger i 11 boligorganisationer frikøbt. Efter afklaring med kommunerne om frikøbsbeløbene er henholdsvis ca. 56,5 mio. kr. pr. 1/7 2011 betalt til Esbjerg Kommune og ca. 27,8 mio. kr. pr. 31/12 2011 til Silkeborg Kommune. Kommunerne aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. Landsbyggefonden har efter ansøgning meddelt tilsagn vedrørende ydelsesstøtte og driftsbidrag til 7 boligafdelinger. Der er endvidere foreløbigt meddelt tilsagn om særlige driftsbidrag til 3 afdelinger

## BOLIGSOCIAL INDSATS

Ved lov nr. 61 af 17. december 2010 blev almenboliglovens §91a ændret, således at Landsbyggefonden i årene 2011–2014 inden for en årlig ramme på 440 mio. kr. kan give tilsagn til en boligsocial indsats i udsatte almene boligområder, heraf kan op til halvdelen anvendes til huslejenedsættelser. I forlængelse heraf vedtog Landsbyggefondens bestyrelse d. 3. februar i 2011 et nyt regulativ vedrørende den boligsociale indsats. Socialministeriet godkendte regulativet d. 18. marts.

Indholdsmæssigt er der formelt tale om en videreførelse af 2006–2010 puljerne til social og forebyggende indsats, men ansøgningsproceduren er blevet ændret på væsentlige områder.

De tidligere puljeansøgninger med faste ansøgningstidspunkter er ændret til en årlig ramme med løbende ansøgninger og løbende behandling af ansøgninger, og selve proceduren er strammet ganske væsentligt.

Støtten gives til udsatte almene boligområder, hvor der 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.

### Boligsociale helhedsplaner

En ansøgning om støtte til en boligsocial helhedsplan indeholder en kortfattet beskrivelse på maksimalt 5 sider, et udfyldt ansøgningskema for hver af de deltagende afdelinger, et overslagbudget og statistiske nøgletal for boligområdet (KÅS-tal), samt en kommunal anbefaling.

Den kortfattede beskrivelse skal indeholde overordnede oplysninger om afdelingens/boligområdets problemkompleks, de indsatser der ud fra en lokal vurdering bør iværksættes for at gennemføre en boligsocial indsats i boligområdet, organiseringen af indsatsen og det påtænkte forbrug af medarbejderressourcer.

Med udgangspunkt i dette materiale foretager fonden en vurdering af hver enkelt ansøgning, og det besluttes på den baggrund om ansøgningen skal prækvalificeres til støtte til en boligsocial helhedsplan eller om der skal gives afslag.

I en række sager aflægger fonden en besigtigelse og indgår i en nærmere drøftelse med ansøger inden beslutningen om prækvalifikation tages. Vurderingen består af både et kvantitativt og kvalitativt element.

Det kvantitative element baserer sig på fondens beregningsmodel over de statistiske nøgletal for boligområder. Via beregningsmodellen tilskrives det ansøgende boligområde et beboerindeks, der overordnede set beskriver boligområdets socioøkonomiske struktur set i forhold til den gennemsnitlige almene sektor.

Det kvalitative element udgøres af en vurdering af det indsendte materiale med særlig henblik på de påtænkte indsatser set i relation til afdelingens/områdets problemstillinger og muligheden for at gennemføre den påtænkte indsats. De sager, der på denne baggrund bliver prækvalificeret, skal herefter udarbejde en helhedsplan efter nærmere aftale med fonden.

Landsbyggefonden indkaldte ansøgninger i marts 2011 og har, som det fremgår af tabel 9, i løbet af året modtaget ansøgninger fra i alt 41 boligområder om støtte til en boligsocial helhedsplan, heraf er 22 boligområder blevet prækvalificeret

**Tabel 9. Oversigt over ansøgninger om støtte til en boligsocial helhedsplan fra fonden 2011–2014 midler**

Ansøgninger (boligområder)	Ansøgt beløb (t.kr.)	Prækvalifikationer (boligområder)	Prækvalifikationsbeløb (t.kr.)	Afslag (boligområder)	Sagsbehandling pågår (boligområder)
41	628.840	22	228.702	6	13

til godt 228 mio. kr. i støtte, 6 boligområder har fået afslag, mens der i de resterende 13 boligområder endnu ikke er truffet beslutning om hvorvidt de skal prækvalificeres. I de prækvalificerede sager arbejdes der på helhedsplanen og aktiviteterne søges fokuseret omkring mål, der erfaringsmæssigt giver nytteværdi. De første tilsagn forventes meddelt i løbet af foråret 2012.

### Boligsocial Net

For at sikre erfaringsudveksling og efteruddannelse af de boligsociale medarbejdere yder fonden støtte til Boligsocial Net. Boligsocial Net er et samarbejde mellem BL og KL. Boligsocial Net driver portalen *boligsocialnet.dk*, afholder netværksmøder målrettet de forskellige medarbejdergrupper, der er ansat i de boligsociale helhedsplaner og står for uddannelsestilbud til disse. Herudover står Boligsocial Net for planlægning og afholdelse af den boligsociale årskonference og faciliteringen af en Landserfa-gruppe for boligorganisationernes centrale koordinatorer og kommunale nøglepersoner. Ved årets udgang er Boligsocial Net i gang med planlægningen af en egentlig grunduddannelse for boligsociale medarbejdere.

Fonden har i 2011 givet et tilsagn til på 2.969 t.kr. til hhv. BL og KL med henblik på at tilvejebringe de nødvendige personalemæssige ressourcer til driften af Boligsocial Net.

### 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.

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 et centralt omdrejningspunkt.

Boligsocialt Net bliver også evalueret og i det regi vil repræsentanter for evalueringstemaet holde forskellige oplæg om bl.a. forandringsteori, konflikthåndtering og tilbyde sparring på Boligsocialnets rolle som facilitator af erfaringsudveksling på tværs af landets boligsociale helhedsplaner.

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, og i december 2011 er der udkommet et statusnotat som primært gør status over procesevalueringen.

Udover evalueringen i SFI/Rambøll-regi er kravene til de årlige indberetninger fra de boligsociale helhedsplaner til fonden blevet skærpet i forhold til 2006–10 puljerne, derved at helhedsplaner fremover skal indberette målopfyldelse, milepælsplaner og samarbejdsrelationer.

I evaluermæssig sammenhæng er målopfyldelseskemaerne særligt relevante, da hver helhedsplan årligt skal indrapportere oplysninger om fremdriften i udvalgte aktiviteter og forventninger til næste års resultater via opstillingen af målbare succeskriterier baseret på en forandringsteori for de pågældende aktiviteter. Fonden udvælger i samarbejde med den enkelte helhedsplan, hvilke aktiviteter der skal indberettes målopfyldelseskemaer for, mens Center for Boligsocial Udvikling står for bearbejdningen af skemaerne og analysen og formidlingen af de resultater, der fremkommer af skemaerne.

### Huslejestøtte

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 191 boligafdelinger. Som det også hidtil har været fondens procedure fordeles huslejestøtte midlerne efter en huslejemodel, som systematisk vurderer en tilstræbt leje for hver af de ansøgende afdelinger. I huslejemodellen indgår oplysninger om afdelingens alder, art, boligstruktur, førnævnte beboerindeks, eventuelt renoveringsbehov, afdelingens interne og eksterne konkurrencesituation

(hvh. huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv. På baggrund af huslejemodellen foretager fonden en foreløbig vurdering af, om afdelingen er omfattet af støtteordningen. Afdelinger, der er omfattet, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til huslejestøtte, mens afdelinger, som ikke er omfattet, kan søge om viderebehandling i landsdispositions-fonden som "almindelige" driftsstøttesager. En andel af de indkomne sager vil primo 2012 nå til prækvalifikationsstadiet.

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte er typisk af en anden karakter end en boligsocial helhedsplan. Idet huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til økonomisk og fysisk genopretning.

### Fondens boligsociale midler i 2006–2010 runden

I 2011 afsluttede fonden anvendelsen af 2006–2010 midlerne til boligsociale helhedsplaner og nålestiksprojekter. Disse midler var en udmøntning af boligforligene 2005 og 2006 og har i alt inklusiv indeksering udgjort 1.233.500 t.kr.

Af tabel 11 fremgår det, at fonden i alt har modtaget 274 ansøgninger om godt 2 mia. kr. til boligsociale tiltag via ansøgningsrunderne til 2006–2010 midlerne. Det fremgår, at det i alt har resulteret i 237 tilsagn. Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at der som supplement til de indkomne ansøgninger er blevet givet særskilte tilsagn til oprettelse af områdesekretariater i kommuner, hvor fonden efter forhandlinger har fundet dette hensigtsmæssigt. De 237 tilsagn er blevet givet til 165 helhedsplaner/nålestiksprojekter, idet flere helhedsplaner/nålestiksprojekter har fået tilsagn fra flere ansøgningsrunder. Herudover er den boligsociale ramme blevet anvendt til Boligsocial Net, evaluering og til fondens bidrag til Center for Boligsocial Udvikling.

I tabel 12 overfor 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

**Tabel 10. Oversigt over huslejestøtten 2011–2014**

Skønnet årlig lettelse de 4 år med fuld støtte/mio. kr.	År 1	År 2	År 3	År 4	I alt
2011	40	40	40	40	160
2012	40	40	40	40	160
2013	40	40	40	40	160
2014	40	40	40	40	160
<b>I alt</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>640</b>
<b>Heraf LBF</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>480</b>



**Tabel 11. Oversigt over de boligsociale 2006–10 midler**

	Antal ansøgere	Ansøgt beløb t. kr.	Antal tilsagn	Samlede tilsagn t. kr.
2006–07 midlerne	97	1.006.780	93	596.038
2008–09 midlerne	100	475.132	90	379.695
2010 midlerne	77	569.369	54	214.642
Bologsocial Net		7.175		7.175
Evaluering		14.063		14.063
Center for Boligsocial Udvikling		20.000		20.000
<b>I alt</b>	<b>274</b>	<b>2.092.519</b>	<b>237</b>	<b>1.231.622</b>

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, hvilket i hovedsagen skyldes store indsatser i Trekantsområdet og Esbjerg.

#### Huslejestøtte 2006–2010

På baggrund af huslejemodellens resultat udarbejder fonden en foreløbig liste over afdelinger, som kunne komme i betragtning til huslejenedsættelse (foreløbig udmelding).

Herefter gav fonden disse afdelinger besked om, hvilke krav fonden havde til den endelige helhedsplan og hermed for endeligt tilsagn om huslejestøtte.

**Tabel 12. Fordeling af de boligsociale midler 2006–10 opgjort efter regioner**

	Antal tilsagn	i %	Tilsagn i tusinde kr.	i %
Københavns og Frederiksberg	59	25%	282.175	24%
Øvrig Region Hovedstad	47	20%	220.664	19%
Region Sjælland	33	14%	132.827	11%
Odense	11	5%	102.109	9%
Øvrig Region Syddanmark	37	16%	182.187	15%
Århus	18	8%	117.132	10%
Øvrig Region Midtjylland	20	8%	101.862	9%
Ålborg	8	3%	39.201	3%
Øvrig Region Nordjylland	4	2%	12.217	1%
<b>Hele landet</b>	<b>237</b>	<b>100%</b>	<b>1.190.375</b>	<b>100%</b>



Foto: Jens Bach

I de 3 ansøgningsrunder har fonden modtaget 974 ansøgninger, mens der kun er givet tilsagn til 110 afdelinger, svarende til 11% af ansøgermassen. Af tabel 13 ses fordelingen af 2006–2010 midlerne på regioner og de større kommuner.

Af tabel 14 fremgår fordelingen af 2006–10 huslejmidlerne opgjort efter afdelingernes ibrugtagelsesperioder. Det fremgår, at hele 76% af den årlige huslejestøtte går til 67 afdelinger opført i perioden 1960–1974. Herudover har 27 afdelinger fra de efterfølgende perioder modtaget tilsagn svarende til ca. 171 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.

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

	Antal tilsagn	Andel i procent	Tilsagn kapitaliseret værdi (mio. kr.)	Andel i procent
Region Hovedstaden	25	23%	209,9	20%
Region Midtjylland	14	13%	172,9	17%
Region Nordjylland	19	17%	255,0	25%
Region Sjælland	15	14%	140,6	14%
Region Syddanmark	37	34%	255,1	25%
	<b>110</b>	<b>100%</b>	<b>1.033,5</b>	<b>100%</b>

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

	Antal tilsagn	Andel i procent	Tilsagn kapitaliseret værdi (mio. kr.)	Andel i procent
Før 1950	8	7%	23,8	2%
1950–1959	8	7%	55,2	5%
1960–1974	67	61%	783,5	76%
1975–1989	22	20%	165,0	16%
1990–1999	5	5%	6,0	1%
2000–	0	0%	0,0	0%
	<b>110</b>	<b>100%</b>	<b>1.033,5</b>	<b>100%</b>



Videbæk Boligforening – afdeling 1, Nørregade  
Foto: Landsbyggefonden

# UDLEJNINGSTATISTIK

## GODT 6 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, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt 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.

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.

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

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

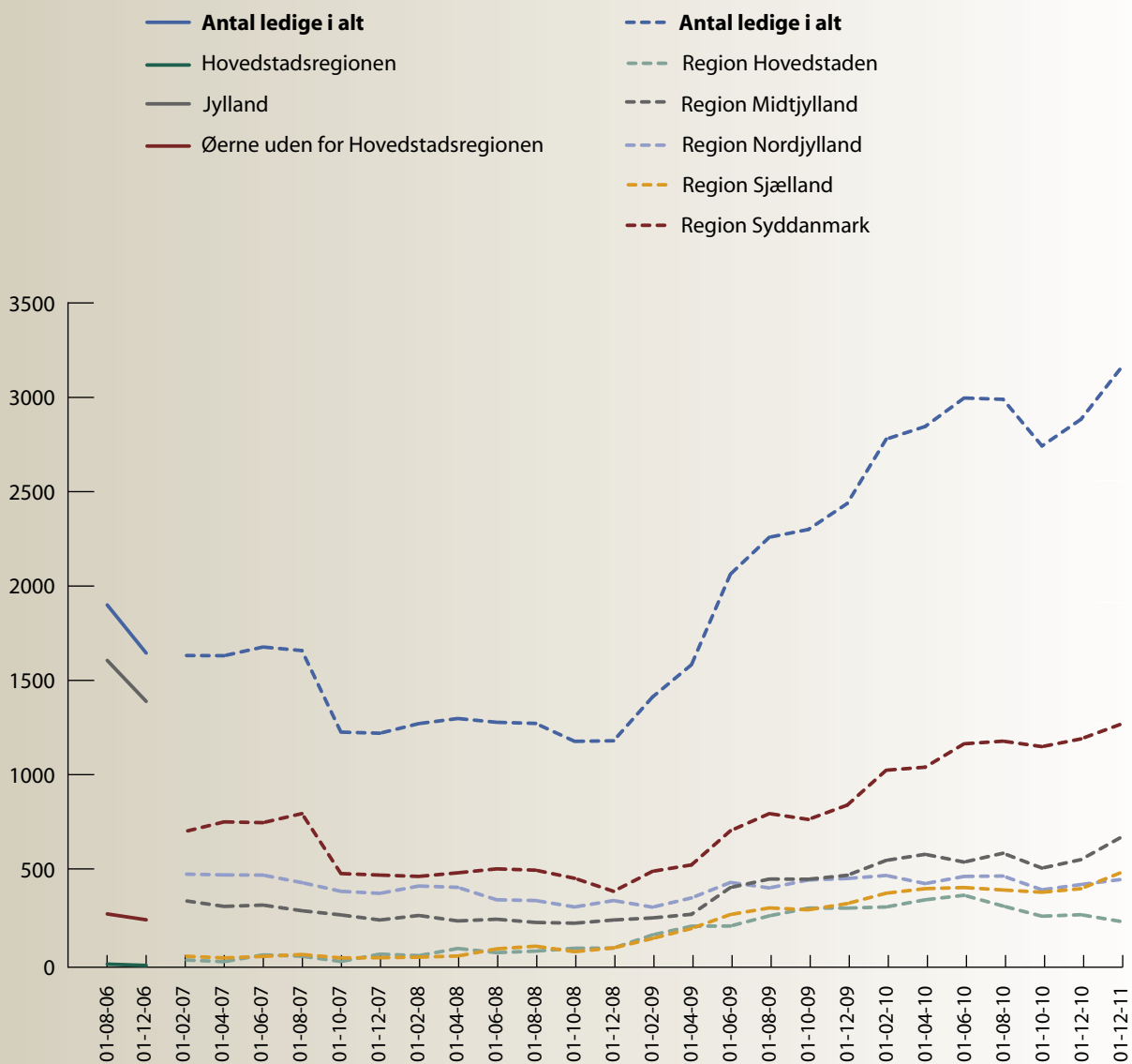
Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger tidligere støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositionsfondens.

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

Ledigheden pr. 1. december 2011 svarer til 5,7 promille af bestanden af almene boliger mv, hvilket er en stigning på 10% i forhold til sidste år. Af de 3.167 ledige lejligheder var 2.001 beliggende i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Ledigheden er i de seneste år også rykket mod øst. Hovedstadsregionen og region Sjælland har således ved udgangen af 2011 henholdsvis 241 og 497 ledige lejligheder.

Pr. 1. december 2011 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.

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



Tabel 15. Den forholds­mæssige ledighed opgjort i promille pr. 1. december 2011						
<b>Ibrugtagelsesår</b>			<b>2000–</b>	<b>1990–99</b>	<b>Før 1990</b>	<b>Alle</b>
Lejligheder i alt			36.257	62.584	456.512	555.353
Ledige lejligheder			297	380	2.490	3.167
<b>Ledighed i promille</b>			<b>8,2</b>	<b>6,1</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</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	204.714	73.496	115.252	112.050	49.841	555.353
Ledige lejligheder	241	497	1.284	683	462	3.167
<b>Ledighed i promille</b>	<b>1,2</b>	<b>6,8</b>	<b>11,1</b>	<b>6,1</b>	<b>9,3</b>	<b>5,7</b>
<b>Boligtype</b>			<b>Familie</b>	<b>Ældre</b>	<b>Ungdoms</b>	<b>Alle</b>
Lejligheder i alt			488.987	37.204	29.162	555.353
Ledige lejligheder			2.652	88	427	3.167
<b>Ledighed i promille</b>			<b>5,4</b>	<b>2,4</b>	<b>14,6</b>	<b>5,7</b>
<b>Byggeriets art</b>			<b>Etage</b>	<b>Tæt/lavt</b>	<b>Blandet</b>	<b>Alle</b>
Lejligheder i alt			362.315	189.738	3.300	555.353
Ledige lejligheder			2.186	636	345	3.167
<b>Ledighed i promille</b>			<b>6,0</b>	<b>3,4</b>	<b>104,5</b>	<b>5,7</b>

ALMEN ANALYSE



Karlstrup Boligselskab – afdeling 1, Druemarken  
Foto: Landsbygefonden



# ALMEN ANALYSE

Almen Analyse varetager området for regnskabsindberetning og regnskabs gennemgang samt vejledning om regnskabsmæssige forhold mv. i forbindelse med de ca. 9.000 regnskaber, som de almene boligorganisationer årligt indberetter til Landsbyggefonden. Herudover har afdelingen i 2011 fokuseret på udarbejdelsen af bearbejdede statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal mv. 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.

Tendensen med hurtigere indberetning af regnskaberne fra boligorganisationerne, bl.a. som følge af det internetbaserede indberetningssystem og de dermed forbedrede muligheder for dialog mellem de involverede parter, en forbedret proces, færre fejl og mangler er fortsat i 2011. 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 og styringsdialogen.

Fra regnskabsåret 2010 og fremover er statistik-opgørelsesprincippet for regnskabsår ændret fra primo til ultimo, hvilket betyder at regnskaberne fra 2009/2010 henregnes til det kalenderår, hvor regnskabsperioden slutter. Baggrunden er, bl.a. at det er mere hensigtsmæssigt i forhold til beregning af nøgletal i den almene styringsdialog.

Fonden arbejder p.t. på at forbedre visningen og udsøgningen af regnskabsdata fra regnskabsdatabasen.

Det nye webbaserede indberetningsprogram for regnskaber, BORIS, blev taget i brug i 2011 for regnskabsåret 2010. Godt

halvdelen af de indberettede regnskaber for 2010 er valgt indberettet via BORIS.

## REGNSKABSGENNEMGANG

De indberettede regnskaber gennemgås af Almen Analyse efter overordnede kriterier. 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.

Regnskabs gennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal. Efter behov indhentes flere oplysninger og der kan eventuelt udarbejdes en mere detaljeret regnskabs gennemgang. Dette er sket i en række tilfælde og har medført, at et antal regnskaber er bedt omarbejdet og indsendt på ny. 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 eller dele af sektoren. Dette vil bl.a. ske i 2012 over for det store antal selvejende institutioner som siden 2006 er pålagt regnskabsindsendelse til fonden.

## FORVALTNINGS KLASSIFIKATION

Forvaltnings Klassifikation er, i forlængelse af en bredere præsentation blandt de almene brugere, blevet revideret til en version 2.0, der er udsendt primo 2012. Af væsentlige ændringer kan nævnes en ændret kodning af objekterne/bygningsdelene. Klassifikationen erstatter SfB-systemet, der udfases.

Driftsbekendtgørelsen er ændret januar 2012 således, at der skal bruges en klassifikation til forvaltning i relation til regnskabernes konto 115/116. Disse konti ændres som en konsekvens af den nye klassifikation. Implementeringen af den ændrede kontoplan er gældende for regnskaber, der påbegyndes 1. august 2012 eller senere.

## VEJLEDNING OG UNDERVISNING

Formålet med vejledningen er bl.a. 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 regnskabsgenemgange, endvidere er der ydet vejledning i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser.

Medarbejdere fra Almen Analyse har undervist og givet foredrag for ansatte og folkevalgte i boligorganisationer, revisorer, kommuner i en række forskellige sammenhænge.

## 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 2011 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 193 selvejende institutioner, heraf er 188 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 2011 anmeldt fælles anbringelse fra 117 boligorganisationer, fordelt på 9 administrationsfællesskaber.

## STATISTIKKER, ANALYSER OG TEMAUNDERSØGELSER

Landsbyggefonden har fokus på udarbejdelse af statistikker, analyser og temaundersøgelser. Fonden vil således udover de allerede kendte statistikker på sigt supplere med yderligere

bearbejdede statistikker og analyser af udvalgte områder, større temaundersøgelser mv.

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

I 2011 udgav fonden sin første statistik om beboerne i den almene boligsektor baseret på oplysninger fra Danmarks Statistik og Landsbyggefondens Stamdatabase. Desuden blev "Husleje- og udgiftsstatistik 2010" udgivet. Fonden har i 2011 igangsat yderligere analyser og temastatistikker, der forventes udgivet i løbet af 2012.

## 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 sker dette via IT-plattformen [www.almenstyringsdialog.dk](http://www.almenstyringsdialog.dk) der gik i drift 1. oktober 2010.

Landsbyggefonden har i samarbejde med ministeriet og kommunerne stået for udviklingen af IT-plattformen. Driftsansvaret varetages af Almen Analyse. I 2011 har Almen Analyse indarbejdet tilpasninger, ændringer og nye funktioner efter nærmere aftale med ministeriet. Dette arbejde fortsætter i 2012. Til brug for ministeriets og fondens løbende vurderinger, indsamler Almen Analyse løbende erfaringer med boligorganisationernes og kommunernes brug af systemet, samtidig med at der ydes omfattende vejledning til brugerne.

I 2011 er fondens opgørelse over ledige boliger blevet udvidet med indberetning af oplysninger om antal eksterne fraflytninger fordelt på boligtype til brug for den almene styringsdialog.

## NABOSKAB

*Naboskabet.dk* er et spørgeskemabaseret redskab, der kan måle trivsel, netværk, ressourcer 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, kan bl.a. indgå i ansøgninger til Landsbyggefonden

om støtte til en boligsocial indsats. *Naboskabet.dk* kan således også anvendes til effektmålinger på en konkret indsats. Også i 2011 er der igangsat og gennemført en 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 til gennemførelse af konkrete undersøgelser. Fonden har derfor også i 2011 bevilget tilskud til konsulentbistand.



Foto: Lars Skaaning

ADMINISTRATION MV.



AL2bolig, Langkærparken  
Foto: AL2bolig/Uffe Kjær, Moment Fotografi

# ADMINISTRATION MV.

## PLACERENGEN AF FONDENS MIDLER

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

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

I 2011 har porteføljeplejeaftalerne været i udbud. I den forbindelse er antallet af porteføljeplejeaftaler nedsat fra fire til tre. Afkastet i 2011 var præget af renteutviklingen og svingende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 114 mio. kr. inkl. netto kursavance mv. I perioden 1988–2011 har afkastet på obligationsbeholdningen ligget knap 3 procent-point over pengemarkedsrenten.

Revisionen foretager særskilt rapportering af afkastresultater mv, 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*, *handicapbolig.dk*, lånindberegnings- og driftsstøttesystem har bl.a. udgangspunkt i stamdata.

Boligorganisationerne har pligt til indberette ændringer til stamdata. Indberetningen kan foretages gennem *www.lbf.dk* under boligregistrering. De systemer der trækker data fra fondes stamdata rettes afledt heraf.

## DIGITAL TINGLYSNING

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne statslige omlægning gav i en periode anledning til forsinkelser

i tinglysningen af bl.a. fondens pantebreve. Fonden havde forud i høringssvar mv. peget på behovet for anmelder-status for Landsbyggefonden i forhold til den nye digitale tinglysning. Det var trods forhandlinger herom ikke muligt at opnå anmelder-status uden sikkerhedsstillelse. Fonden opnåede i 2010 adgang til Den digitale Tingbog som autoriseret anmelder mod sikkerhedsstillelse på 30 mio. i form af en bankgaranti.

## SALG AF ALMENE BOLIGER

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.

Det nettoprovenu der fremkommer ved et salg, skal indbetales til provenufonden – en lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab.

Provenufonden yder rente- og afdragsfrie lån til den lejer, der køber sin bolig. Endvidere dækker fonden rimelige udgifter til bl.a. udstykning, der ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, udgifter til valuarvurderinger hvis denne ikke efterfølges af et køb, udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapport samt halvdelen af udgiften til ejerskifteforsikring, hvis fonden vurderer behov herfor. De nærmere regler herfor er fastsat i regulativ af 12. januar 2006 om provenufonden.

For hver boligorganisation oprettes en konto i provenufonden. Kontiene opskrives med boligorganisationens indbetalte nettoprovenu fratrukket visse udgifter. Saldoen forrentes løbende med Danmarks Nationalbanks diskonto. Kontoen nedskrives med beløb, der ikke er anvendt efter 10 år.

Indestående i provenufonden kan anvendes til refusion af offentlig støtte. Landsbyggefonden fastsætter en refusionsramme for anvendelsen.

Der er pr. 31. december 2011 indbetalt ca. 24 mio. til provenufonden. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30% lån til køberne.

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

Der foreligger ved udgangen af 2011 indberetning om i alt 61 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig.

Formålet med salg af familieboliger i problemramte afdelinger er bl.a. at tilvejebringe en mere varieret beboersammensætning i afdelingerne. Muligheden for salg skal overvejes i sammenhæng med øvrige muligheder for opretning af problemerne i afdelingerne.

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

Der er i perioden 2006–11 givet tilsagn til salg af boliger i 2 problemramte afdelinger. Tilsagnet omfatter i alt 58 boliger.

#### **Ny salgsordning**

Udgangspunktet i den nye ordning er, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal være enige om beslutningen om salg. Idet der dog er mulighed for salg uden konsensus, såfremt der er et stærkt beboerønske herom.

Den gældende praksis om godkendelse af samlet salg af en hel boligafdeling eller dele af en afdeling er lempet, således at der fremover i større omfang kan ske salg til tredjemand i udsatte boligområder omfattet af en godkendt helhedsplan.

Ministeren har endvidere mulighed for at godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde – efter forholdsmæssig indfrielse af lån i afdelingen – helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen i stedet for ekstraordinær indfrielse af lån i afdelingen.

## NYBYGGERIFONDEN

Nybyggerifonden er i 2011 tilført ca. 2,0 mio. kr. Det fremgår af driftsbekendtgørelsen §39 stk. 1, nr 5, at likvide midler fra afdelinger med tilsagn om offentlig støtte fra den 1. januar 1999 skal indgå i dispositionsfonden. Det fremgår ligeledes af §39 stk. 4, at midlerne skal indbetales til nybyggerifonden.

De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalinger og den faktiske ydelse på det optagne lån.

Bestemmelserne finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region samt på almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution.

Beløbene beregnes og indberettes til BOSSINF af realkreditinstitutterne. Landsbyggefonden forestår opkrævningen.



# BILAG

	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/ UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/REGIONER	64
LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT	67
LOVGIVNING MV.	68
ORDFORKLARINGER	70
HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER	74
TABELOVERSIGT	76







# BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

## FAMILIEBOLIGBYGGERI

Der er givet meget få tilsagn til familieboliger i 2011 på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen pr. 1.1.2011, hvorved grundkapitalandelen steg fra 7% til 14% af anskaffelsessummen.

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 2011 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 16. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2006–2011**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Familieboliger	1.169	30	138	1.173	6.930	200
Forsøgsbyggeri	<sup>1)</sup> 200	0	0	<sup>2)</sup> 136	<sup>3)</sup> 273	0
<b>I alt:</b>	<b>1.369</b>	<b>30</b>	<b>138</b>	<b>1.309</b>	<b>7.203</b>	<b>200</b>

<sup>1)</sup> § 144 på 200 familieboliger  
<sup>2)</sup> § 144 på 136 familieboliger  
<sup>3)</sup> § 144 på 273 familieboliger

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

	Antal familieboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
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>1)</sup> 1.309	34	3	<b>37</b>	35
2010	7.203	216	13	<b>229</b>	31
2011	200	10	0	<b>10</b>	20

<sup>1)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 125 familieboliger

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

	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2006	1.369	24	76	<sup>1)</sup> 39	61
2007	30	0	100	<sup>2)</sup> 10	90
2008	138	23	77	<sup>3)</sup> 97	3
2009	1.309	35	65	<sup>4)</sup> 48	52
2010	7.203	36	64	<sup>5)</sup> 58	42
2011	200	46	54	<sup>6)</sup> 51	49

<sup>1)</sup> Ekskl. 86 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>2)</sup> Intet blandet byggeri

<sup>3)</sup> Ekskl. 20 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>4)</sup> Ekskl. 173 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>5)</sup> Ekskl. 683 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>6)</sup> Intet blandet byggeri

**Tabel 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
2006	1.369	1.990.345	139.324	7	1.454	100
2007	30	35.178	4.925	14	1.173	81
2008	138	195.795	27.411	14	1.419	98
2009	1.309	2.276.288	170.562	<sup>1)</sup> 7/14	1.739	120
2010	7.203	13.355.275	934.869	7	1.854	128
2011	200	380.290	53.241	14	1.901	131

<sup>1)</sup> 7 tilsagn til 107 familieboliger (14%) og 30 tilsagn til 1202 familieboliger (7%)

# BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

## UNGDOMSBOLIGBYGGERI

Der er givet meget få tilsagn til ungdomsboliger i 2011 på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen pr. 1.1. 2011, hvorved grundkapitalandelen steg fra 7% til 14% af anskaffelsessummen.

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 2011 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Foto: HANS visuelle verden

**Tabel 20. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2006–2011**

	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2006	<sup>1)</sup> 458	8	1	<b>9</b>	51
2007	<sup>2)</sup> 1	1	0	<b>1</b>	1
2008	48	1	0	<b>1</b>	48
2009	<sup>3)</sup> 521	7	3	<b>10</b>	52
2010	<sup>4)</sup> 3.448	32	6	<b>38</b>	91
2011	14	2	0	<b>2</b>	7

<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 2.570 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 1 forsøgsbyggeri på 10 ungdomsboliger

**Tabel 21. Geografisk fordeling (i procent)**

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2006	458	0	100
2007	1	0	100
2008	48	0	100
2009	521	0	100
2010	3.448	3	97
2011	14	0	100

**Tabel 22. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2006	458	346.048	24.223	7	756	100
2007	1	897	126	14	897	119
2008	48	32.935	4.611	14	686	91
2009	521	487.813	34.147	<sup>1)</sup> 7/14	936	124
2010	3.448	3.606.676	252.467	7	1.046	138
2011	14	15.464	2.165	14	1.105	146

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

# BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

## ÆLDREBOLIGBYGGERI

I 2011 er der ikke givet tilsagn til ældreboliger med en almen boligorganisation som bygherre, formentlig på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen pr. 1.1.2011, hvorved grundkapitalandelen steg fra 7% til 14% af anskaffessummen.

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.

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

Antal boliger med tilsagn før 2011 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 23. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2006–2011**

	Antal ældreboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2006	<sup>1)</sup> 2.118	74	6	<b>80</b>	26
2007	<sup>2)</sup> 64	6	0	<b>6</b>	11
2008	<sup>3)</sup> 770	21	0	<b>21</b>	37
2009	<sup>4)</sup> 1.063	24	0	<b>24</b>	44
2010	1.930	69	9	<b>78</b>	25
2011	0	0	0	<b>0</b>	0

<sup>1)</sup> Inkl. 2 forsøgsbyggerier §144 på 41 ældreboliger og 32 ældreboliger

<sup>2)</sup> Inkl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 tilsagn på 36 ældreboliger

<sup>3)</sup> Inkl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 etapetilsagn på 1 ældrebolig

<sup>4)</sup> Inkl. 2 forsøgsbyggerier §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
2006	2.118	35	65	<sup>1)</sup> 52	48
2007	64	5	95	<sup>2)</sup> 17	83
2008	770	58	42	<sup>3)</sup> 74	26
2009	1.063	76	24	<sup>4)</sup> 68	32
2010	1.930	44	56	<sup>5)</sup> 57	43
2011	0	0	0	0	0

<sup>1)</sup> Ekskl. 147 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>2)</sup> Intet blandet byggeri

<sup>3)</sup> Ekskl. 130 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>4)</sup> Ekskl. 171 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>5)</sup> Ekskl. 24 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

**Tabel 25. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2006	2.118	2.900.313	203.022	7	1.369	100
2007	64	83.601	11.704	14	1.306	95
2008	770	1.172.056	83.235	<sup>1)</sup> 7/14	1.522	111
2009	1.063	1.811.940	126.836	<sup>2)</sup> 7/14	1.705	124
2010	1.930	3.132.589	219.281	7	1.623	119
2011	0	0	0	7/14	–	–

<sup>1)</sup> 19 tilsagn til 752 ældreboliger med serviceareal (7%) og 2 tilsagn til 18 ældreboliger uden serviceareal (14%)

<sup>2)</sup> Alle tilsagn til ældreboliger uden servicearealer er givet efter 30. juni 2009 (7%)

# BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/ UNGDOMSBOLIGER

SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/REGIONER

Omfanget af tilsagn til ældreboliger i 2011 faldt betydeligt formentlig bl.a. på grund af ophør af grundkapitalnedsættelsen, hvorved grundkapitalandelen steg fra 7% til 14% af

anskaffelsessummen pr. 1.1.2011. Der er ikke givet tilsagn til almene ungdomsboliger i 2011.

**Tablet 26. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2006–2011**

	Selvejende institution	Kommune	Amtskommune/region	I alt
2006	694	2.404	597	<b>3.695</b>
2007	18	70	0	<b>88</b>
2008	31	1.064	0	<b>1.095</b>
2009	120	1.356	4	<b>1.480</b>
2010	633	3.069	0	<b>3.702</b>
2011	0	26	0	<b>26</b>

**Tablet 27. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2006–2011**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2006	694	15	<sup>1)</sup> 46
	2007	18	1	18
	2008	31	2	16
	2009	120	3	40
	2010	633	11	<sup>2)</sup> 58
	2011	0	–	–
Kommune	2006	2.404	92	26
	2007	70	1	70
	2008	1.064	32	33
	2009	1.356	42	32
	2010	3.069	95	32
	2011	26	3	9
Amtskommune/region	2006	597	27	22
	2007	0	–	–
	2008	0	–	–
	2009	4	1	4
	2010	0	–	–
	2011	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 2 ældreboliger til 193 ældreboliger



**Tabel 28. Geografisk fordeling i 2006–2011 (i procent)**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende institution	2006	694	33	67
	2007	18	0	100
	2008	31	100	0
	2009	120	85	15
	2010	633	85	15
	2011	0	0	0
Kommune	2006	2.404	10	90
	2007	70	100	0
	2008	1.064	27	73
	2009	1.356	22	78
	2010	3.069	27	73
	2011	26	0	100
Amtskommune/region	2006	597	16	84
	2007	0	0	0
	2008	0	0	0
	2009	4	0	100
	2010	0	0	0
	2011	0	0	0

**Tabel 29. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2006–2011**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
0	0	<sup>1)</sup> 57	0	<sup>2)</sup> 209	0

<sup>1)</sup> 1 tilsagn på 57 ungdomsboliger (tilbygning)

<sup>2)</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	49	38.931	2.725	7	795

## NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER

Tabel 31. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2006–2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006–2011
<b>Region Nordjylland</b>							
Familieboliger	79	8	12	20	893	2	1.014
Ungdomsboliger	0	0	0	0	2.594	0	2.594
Ældreboliger	413	1	73	106	433	0	1.026
<b>I alt</b>	<b>492</b>	<b>9</b>	<b>85</b>	<b>126</b>	<b>3.920</b>	<b>2</b>	<b>4.634</b>
<b>Region Midtjylland</b>							
Familieboliger	698	22	2	452	2.027	60	3.261
Ungdomsboliger	426	1	48	464	538	14	1.491
Ældreboliger	321	16	128	0	177	0	642
<b>I alt</b>	<b>1.445</b>	<b>39</b>	<b>178</b>	<b>916</b>	<b>2.742</b>	<b>74</b>	<b>5.394</b>
<b>Region Syddanmark</b>							
Familieboliger	215	0	92	373	1.569	46	2.295
Ungdomsboliger	32	0	0	57	198	0	287
Ældreboliger	356	8	41	90	203	0	698
<b>I alt</b>	<b>603</b>	<b>8</b>	<b>133</b>	<b>520</b>	<b>1.970</b>	<b>46</b>	<b>3.280</b>
<b>Region Hovedstaden</b>							
Familieboliger	288	0	32	464	1.942	62	2.788
Ungdomsboliger	0	0	0	0	118	0	118
Ældreboliger	708	3	444	787	822	0	2.764
<b>I alt</b>	<b>996</b>	<b>3</b>	<b>476</b>	<b>1.251</b>	<b>2.882</b>	<b>62</b>	<b>5.670</b>
<b>Region Sjælland</b>							
Familieboliger	89	0	0	0	772	30	891
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	320	36	84	80	295	0	815
<b>I alt</b>	<b>409</b>	<b>36</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>1.067</b>	<b>30</b>	<b>1.706</b>
<b>Familieboliger i alt</b>	<b>1.369</b>	<b>30</b>	<b>138</b>	<b>1.309</b>	<b>7.203</b>	<b>200</b>	<b>10.249</b>
<b>Ungdomsboliger i alt</b>	<b>458</b>	<b>1</b>	<b>48</b>	<b>521</b>	<b>3.448</b>	<b>14</b>	<b>4.490</b>
<b>Ældreboliger i alt</b>	<b>2.118</b>	<b>64</b>	<b>770</b>	<b>1.063</b>	<b>1.930</b>	<b>0</b>	<b>5.945</b>
<b>Boliger totalt</b>	<b>3.945</b>	<b>95</b>	<b>956</b>	<b>2.893</b>	<b>12.581</b>	<b>214</b>	<b>20.684</b>

# LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT

## ORGANISATION

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger.

Den administrative afdeling er bemandet med afdelingsleder, tre 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 mv, boligportal, stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflæggelse samt personale-administration.

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 tre konsulenter. Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende renovering mv, 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, styringsdialog samt yder vejledning i regnskabs spørgsmål m.m.

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

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 mv. 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 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 mv. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

# LOVGIVNINGEN MV.

**Ved lov nr. 123 af 23. februar 2011** blev der indført byggeskadeforsikring af renoveringsarbejder i alment byggeri, idet der er oprettet en særlig afdeling i Byggeskadefonden hertil. Fonden gennemfører 1-års og 5-års eftersyn og dækker byggeskader i 20 år efter renoveringens aflevering. Ordningen er obligatorisk for renoveringsarbejder, der støttes af Landsbyggefonden mens det for renoveringer, der gennemføres med afdelingsmidler eller dispositionsfondsmidler, er muligt frivilligt at lade sig omfatte. Ordningen trådte i kraft den 1. juli og omfatter også en overgangsordning for renoveringer igangsat tidligere, men med afleveringsdato efter 1. juli.

**Ved lov nr. 201 af 13. marts 2011** blev der indført krav om, at kommunalbestyrelserne i regionen og regionsrådet årligt indgår en rammeaftale om faglig udvikling, styring og koordinering af de kommunale og regionale tilbud om plejeboliger.

**Ved lov nr. 628 af 14. juni 2011** blev der indført nye regler for salg af almene boliger. Loven indeholder følgende elementer:

- Ny salgsordning for enkeltvis salg af almene boliger.
- Ny praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling.
- Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling.
- Etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger i yderområder.

**Ved lov nr. 634 af 14. juni 2011** skete nogle lovtekniske ændringer som konsekvenser af ændring af universitetsloven.

**Ved lov nr. 1363 af 28. december 2011** blev Landsbyggefondens investeringsramme til renovering af almene boliger fremrykket, således at fondens venteliste i det væsentlige vil være afviklet ved udgangen af 2012. Rammen for 2011 er således over 10 mia. kr.



Humblebæk Boligselskab (DOMEA) – afdeling 11, Langebjergparken  
Foto: Lansbyggefonden

**Der blev udstedt en række bekendtgørelser, hvoraf mange afløste tidligere bekendtgørelser.**

Bekendtgørelse nr. 205 af 13. marts 2011 om rammeaftaler mv. på det sociale område og på det almene ældreboligområde.

Bekendtgørelse nr. 477 af 18. maj 2011 om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.

Bekendtgørelse nr. 740 af 27. juni 2011 om eftersyn af byggerier og renoveringer under Byggeskadefonden.

Bekendtgørelse nr. 742 af 27. juni 2011 om skadedækning fra Byggeskadefonden.

Bekendtgørelse nr. 770 af 27. juni 2011 om bygningsdrift.

Bekendtgørelse nr. 771 af 27. juni 2011 om bygningsgennemgang (førsyn) ved ombygning af og tilbygning til en eksisterende bygning mv.

Bekendtgørelse nr. 772 af 27. juni 2011 om indberetning og mindstegrænse for renoveringer under Byggeskadefonden.

Bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri mv. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Bekendtgørelse nr. 815 af 30. juni 2011 om totaløkonomiske merinvesteringer i nye lavenergiboliger i alment byggeri mv.

Bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger mv.

**Landsbyggefondens bestyrelse har den 3. februar 2011 vedtaget 3 nye regulativer, som er godkendt af Socialministeriet den 18. marts 2011.**

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, forbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri samt infrastrukturændringer i ghettområder.

Regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger.

Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden).

# ORDFORKLARINGER

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

**Almene boligorganisationer.** Offentlig godkendt byg- og driftsherre for støttet boligbyggeri. Formål og andre forhold er afgrænset ved almenboligloven mv. 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 el. lign. gennemgås og den endelige anskaffelsessum godkendes af tilsagnsmyndigheden.

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

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

**Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse.** 2 fonde oprettet ved lov som led i ansvars- og kvalitetssikringsreformen i 1986. Fondene opkræver bidrag fra henholdsvis det støttede nybyggeri, fra renoveringer 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 mv. 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 mv), og hvis den pågældende boligorganisation selv bidrager med 1/3 af tilskuddet.

**Grundkapital.** Siden 1975 den yderste del af nybyggerifinansieringen (før beboerindskud). Grundkapitallån placeres i prioritetsordenen efter realkreditlån. Lånene finansieres siden 1982 fuldt ud af det offentlige, fra 1990 alene ved kommunale lån til 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 huslejeudviklingen 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.

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

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

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

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

**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 el. lign., således at beboerne betaler en lovmæssigt fastsat andel.

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

**Porteføljepleje.** Aftale med pengeinstitut/børsrådgiverfirma om forvaltning af beholdning af obligationer mv. Porteføljeplejeren forestår køb og salg af obligationer mv. 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 erhvervsafdeling.

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

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

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

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

underskud. Efter særlig hjemmel ydes der tilskud til beboerrådgiverordninger.

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

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

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

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





Boligforeningen P.M. – afdeling 11, Knudsgade/Finsensvej  
Foto: Landsbyggefonden

## HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

**Resultatopgørelse, uddrag**

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Indtægter:</b>					
Forskelsleje m.m.	13.221	13.360	12.522	13.619	13.368
Finansiell nettorente (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	80.274	53.123	71.551	44.037	÷18.211
<b>Udgifter:</b>					
Administration mv	37.187	39.718	30.058	30.090	23.935
Ombygning af ejendom	686	548	19	14	113
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	16.741	6.177	5.590	9.535	3.361
Driftssikring, garantiordning mv.	166	÷4.817	177	715	416
Årets resultat	38.715	24.857	48.229	17.302	÷32.668

Beløb i 1.000 kr.

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

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Aktiver:</b>					
<i>Anlægsaktiver:</i>					
Udlån, nybyggeri	19.347.227	18.529.929	18.176.083	18.053.480	17.881.221
Udlån, driftsstøtte mv	3.228.978	2.913.054	2.606.399	2.352.927	2.057.081
<i>Omsætningsaktiver:</i>					
Bankbeholdning mv	1.142.150	757.638	775.832	724.286	642.979
Obligationsbeholdning	1.871.111	1.779.856	1.698.838	1.624.366	1.587.872
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	3.383.791	2.609.257	1.966.030	1.127.886	0
<b>Passiver:</b>					
<i>Egenkapital:</i>					
Disponibel reservefond (note)	127.959	123.544	111.384	92.993	88.452
Landsdispositionsfondens (note)	÷38.729	÷227.293	÷263.477	÷310.758	÷305.617
<i>Langfristet gæld:</i>					
Finansiering af nybyggeri:					
– Statslån	7.263.251	7.264.023	7.264.023	7.264.023	7.265.526
– Kommunelån	11.021.623	10.179.578	9.789.438	9.698.646	9.531.950
– Pligtmæssige bidrag	1.118.698	1.126.071	1.132.975	1.138.774	1.144.444
Finansiering af driftsstøtte	2.875.505	2.559.193	2.252.447	1.999.459	1.701.613
<i>Kortfristet gæld:</i>					
Disponeret driftsstøtte	724.595	527.911	550.404	541.717	571.462

Beløb i 1.000 kr.

**Note:**

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering mv. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2011 på max. 16,4 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 35,7 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002–2011-tilsagn udgør ca. 9,0 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er i 2011 optaget statslån på 745 mio. kr. Der er for perioden 2007–2011 overført ca. 3,4 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 2006–2011, almene boligorganisationer, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner samt friplejeboliger 2007–2011	10
<b>Pligtmæssige bidrag</b>		
Tabel 2	Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2006–2011	13
<b>Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden</b>		
Tabel 3	Faktiske nye indbetalinger 2000–2011 og prognose for de nye indbetalinger 2012–2030	15
<b>Tilskud til forbedringsarbejder mv.</b>		
Tabel 4	Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 2006–2011, mio. kr.	19
Tabel 5	Udviklingen i trækningsrettens anvendelse i årene 2006–2011	20
<b>Renoveringsstøtteordning</b>		
Tabel 6	Tilsagn 2011, skema A-tal	30
Tabel 7	Ansøgningsmassen pr. 31. december 2011	31
<b>Særlig driftsstøtte</b>		
Tabel 8	Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2006–2010 i mio. kr.	34
Tabel 9	Oversigt over ansøgninger om støtte til en boligsocial helhedsplan fra fonden 2011–2014 midler	39
Tabel 10	Oversigt over huslejestøtten 2011–2014	40
Tabel 11	Oversigt over de boligsociale 2006–2010 midler	41
Tabel 12	Fordeling af de boligsociale 2006–10 midler opgjort efter regioner	41
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 2011	47
<b>Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer</b>		
Tabel 16	Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2006–2011	58
Tabel 17	Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	58
Tabel 18	Geografisk/type fordeling (i procent)	59
Tabel 19	Anskaffelsessum/lån	59
<b>Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer</b>		
Tabel 20	Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2006–2011	60
Tabel 21	Geografisk fordeling (i procent)	61
Tabel 22	Anskaffelsessum/lån	61

**Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer**

Tabel 23	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2006–2011	62
Tabel 24	Geografisk/type fordeling (i procent)	63
Tabel 25	Anskaffelsessum/lån	63

**Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger – selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner**

Tabel 26	Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2006–2010	64
Tabel 27	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2006–2011	64
Tabel 28	Geografisk fordeling (i procent) 2006–2011	65
Tabel 29	Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2006–10	65
Tabel 30	Anskaffelsessum/lån	65
Tabel 31	Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2006–2011	66



## MEDARBEJDERE I LANDSBYGGEFONDEN

### **Almen Analyse**

Evy Ivarsson Nielsen  
Keld Adsbøl  
Rasmus Kofoed Pedersen  
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  
Sune Skovgaard Nielsen  
Finn Lykkegaard Madsen  
Helle Schaumburg  
Jørgen Olsen  
Michael Jørgensen  
Anne Stampe Frederiksen  
Anna Lilje Flyverbom Nordgreen  
Ove Arvidsen  
Lizzie Jørgensen  
Marianne E. Pedersen  
Peter Mols  
Charlotte Rønnebæk  
Lene Brandt Witt

### **Administrativ afdeling**

Helle Juul  
Lene Dabros Andersen  
Lene Gitte Hansen  
Susie Agerholm Balle  
Janne Larsen  
Inge Bengtzen  
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  
Studiestræde 50  
1554 København V  
Telefon: 33 76 20 00  
Telefax: 33 76 20 05  
E-post: lbf@lbf.dk  
Hjemmeside: www.lbf.dk

### **Omslagsfoto**

Fotograf: Stefan Kai Nielsen

### **Bilagsoversigtsfoto**

Fotograf: Alex Tran

### **Grafisk Design**

Roll Company



LANDSBYGGEFONDEN

