

# BERETNING 2012



LANDSBYGGFONDEN

# BERETNING 2012

## LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

### **Valgt af Boligselskabernes Landsforening**

Jesper Nygård, København, formand

Christian Høgsbro, København, næstformand

Birte Flæng Møller, København

Karin Mortensen, Vejle

Ulla Holm, Skive

### **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 mv. Desuden forestår fonden almen analyse, den særlige driftsstøtte, renoveringsstøtte samt boligportal, styringsdialog-plattform, garantiordning m.m.*

# INDHOLD

	Side
VIRKSOMHEDEN 2012	5
NYBYGGERI	10
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	13
NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN	15
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.	19
BOLIGPORTAL	22
RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN	26
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	34
UDLEJNINGSTATISTIK	45
ALMEN ANALYSE	49
ADMINISTRATION MV.	53
BILAGSOVERSIGT	56
TABELOVERSIGT	76



Foto: Jørgen Jørgensen

# VIRKSOMHEDEN 2012

## AKTIVITETSOMFANG

### Nye tiltag og "kickstart"

Landsbyggefondens virksomhed har i 2012 været præget af det største aktivitetsomfang siden fondens etablering i 1967. Forskeradgang til Danmarks Statistik, drift af almenstyringsdialog.dk, udvidelse af boligportalen med et huslejeregister, nye driftsstøtteportaler, ændret indsats på det boligsociale aktivitetsområde samt Folketingets beslutninger om at muliggøre fremrykning og merbevilling vedrørende renoveringsstøtte-sager mv. ("kickstart" mm.) er de væsentligste årsager hertil.

## ADMINISTRATION

### Boligportal udvides med huslejeregister mv.

"Danmarksbolig.dk", boligportal oprettet ved lov, har været tilgængelig siden 2009 og er nu i en ny version udvidet med et huslejeregister. Handicapbolig.dk er integreret mere direkte ind i portalen sammen med opgørelsen af ledige boliger mv. Huslejeoplysninger vedrørende alle almene boliglejemaal videregives til Udbetaling Danmark, som fra 1. marts 2013 overtager det meste af administrationen af den individuelle boligstøtte fra kommunerne.

### Alment nybyggeri og landsdispositionsfonden

Grundkapital-andelen i alment nybyggeri er i perioden 1. juli 2012 til 31. december 2016, nedsat fra 14 til 10 pct. Folketinget har i 2010 fastlagt Landsbyggefondens overtageelse af en andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri. Landsdispositionsfonden bidrager i hvert af tilsagns årene 2011-2014 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.

Landsdispositionsfonden fremskaffer midlerne til refusionen og denne særlige regnskabskontos øvrige opgaver fra de nye indbetalinger/udamortiserede finansieringsydelse i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden. Herudover overføres 40 % af de pligtmæssige bidrag til landsdispositions-fonden. De nye indbetalinger medfører ikke lejeforhøjelse, mens de pligtmæssige bidrag til landsdispositions-fonden er blevet indeksreguleret siden 1968 som samlet har medført

en lejeforhøjelse på 335 mio. kr./år (2012-priser) svarende til gens. ca. 600 kr./år pr. almen bolig (2012-antal).

## ALMEN ANALYSE

### Regnskabsdatabase og analyser.

Regnskabsindberetningerne er grundlaget for fondens analysevirksomhed. Hensigten med analysevirksomheden er bl.a. at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision og hjælp til budgetlægning med sammenligninger og benchmark samt understøtte styringsdialogen i den almene boligsektor. Fonden har i 2012 bl.a. udgivet husleje- og udgiftsstatistik og en statistik om beboerne i den almene boligsektor. I 2012 er der endvidere igangsat en række analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2013.

### Forskeradgang Danmarks Statistik

Fonden har i 2012 fået forskeradgang hos Danmarks Statistik og vil fremadrettet anvende data herfra i arbejdet med analyser, statistikker og temaundersøgelser. Der arbejdes endvidere med opbygning af et monitoreringssystem baseret på en række indikatorer fra primært befolknings- og arbejdsmarkedsstatistikken.

### Almenstyringsdialog

Landsbyggefonden varetager driftsansvaret for den digitale portal, Almenstyringsdialog.dk, til brug for styringsdialogen i den almene boligsektor. I 2012 har fonden i samarbejde med ministeriet indarbejdet en række tilpasninger, ændringer og nye funktioner i platformen.

### Garantiordning for afdelingsmidler

Udlæg fra fondens garantiordning er sket i forbindelse med tab ved ustøttet nybyggeri i Randersegnens Boligforening. Fondens advokat varetager retstvister i relation til de støttede boligafdelinger.

## SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

### Renoveringsstøtteordningen

Renoveringsstøtteordningen anvendes på ekstraordinære arbejder i forbindelse med helhedsplaner i de udsatte



Boliggården, afd. Gefionsparken  
Foto: Landsbyggefonden

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, 2011 og 2012 blev der gennemført ekstra rammer for 5 mia. kr. og 4,1 mia. kr. samt en fremrykning for 5,5 mia. kr. Ordningen er fortsat trangsbestemt og efter en ansøgningsregistrering. Ved udgangen af 2012 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 18 mia. kr. I årene 2013-2016 er der ca. 8 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens § 91. Der er i 2012 meddelt tilsagn for ca. 11 mia. kr.

### **35.000 boliger under renovering og 15.000 i beskæftigelse**

Fremrykningen og de ekstra rammer har fra november 2011 til og med januar 2013 ført til, at der i renoveringsstøtteord-

ningen er meddelt skema A-tilsagn for ca. 15 mia. kr. til ca. 35.000 almene boliger og skønnet direkte beskæftigelse af ca. 15.000 personer i ét mandeår.

### **Arbejdernes karakter og variabel beboerbetalning**

Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder mv., men fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed m.m. til de aktuelle bygningsreglementskrav – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud at kan finansiere. Fra 2008 har det været muligt at gennemføre variabel beboerbetalning ved nye tilsagn. Arbejder vedrørende tilgængelighed, lejlighedsammenlægning og miljøfremme (udearealer, indgangspartier, beboerhuse mv.) opnår efter loven lavere beboerbetalning end gennemsnittet, mens forbedringselementet ansættes til en højere beboerbetalning. I særlige tilfælde kan fastlægges en lavere beboerbetalning, men samlet skal beboerbetalningen i gennemsnit i udgangspunktet for hvert års tilsagn udgøre mindst 3,4 % af anskaffelsessummen.

VIRKSOMHEDEN 2012



Mindst 1/3 af de støttede investeringer skønnes at indeholde energibesparende foranstaltninger i forbindelse med klimaskærmarbejder, vvs-arbejder m.m. Den stadige stramning af energikravene i bygningsreglementet vil fortsat forøge den samlede andel af energibesparelser i de større projekter.

### Tomgang og tilpasning

Udlejningsvanskelighederne er fortsat betydelige med 3.501 boliger i tomgang pr. 1. januar 2012 og 3.523 pr. 1. januar 2013. Heraf er 2.306 tomme boliger beliggende i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner. Den økonomiske krise og den demografiske udvikling 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 boligafdelinger 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.

### Løbende ansøgning

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

### Evaluering, vidensopsamling og erfararbejde/læringsnetværk

Lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" samt evalueringen og erfa-arbejdet i "Boligsocialnet" er fortsat med fondens støtte i 2012, udvidet rapportering af målopfølgningen i de boligsociale projekter er indført, 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 er hermed ændret 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.

Landsbyggefonden 2012		
Pengestrøm		
	2012	2011
	mio. kr.	mio. kr.
<b>Udbetalinger</b>		
Trækningsretstilskud	366	412
Ydelsesstøtte renovering	314	338
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1,285	1,051
Refusion stat nybyggeri	516	531
udlån nybyggeri	475	817
	<b>2956</b>	<b>3149</b>
<b>Indbetalinger</b>		
Pligtmæssige bidrag	843	822
Udamortiserede ydelser mv.	1,302	1,140
Forskelsleje, renter mv.	80	100
finansieringsindskud nybyggeri	475	817
	<b>2700</b>	<b>2879</b>
Note. Manko finansieres ved statslån		





AKB – København, Grøndalsvænge  
Foto: Jørgen Jørgensen

# NYBYGGERI

**Tabel 1. Støttet nybyggeri 2007–2012, almene boligorganisationer, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner samt friplejeboliger 2007–2012**

<b>Almene boligorganisationer:</b>							
Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2012							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007-2012
Familieboliger	30	138	1309	7169	155	847	9648
Ungdomsboliger	1	48	521	3549	14	520	4653
Ældreboliger	64	770	1063	1932	0	240	4069
<b>I alt</b>	<b>95</b>	<b>956</b>	<b>2893</b>	<b>12650</b>	<b>169</b>	<b>1607</b>	<b>18370</b>
<b>Selvejende almene ungdomsbolig/ældreboliginstitutioner, kommuner og regioner*:</b>							
Antal almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2012							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007-2012
Ungdomsboliger	0	57	0	209	0	42	308
Ældreboliger	88	1095	1494	3580	43	416	6716
<b>I alt</b>	<b>88</b>	<b>1152</b>	<b>1494</b>	<b>3789</b>	<b>43</b>	<b>458</b>	<b>7024</b>
* Regioner afløste amtskommuner pr. 1.1. 2007							
<b>Friplejeboliger:</b>							
Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2011							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007-2012
Friplejeboliger med offentlig støtte	0	94	181	94	120	224	713
Friplejeboliger uden offentlig støtte	0	194	0	0	0	0	194
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>288</b>	<b>181</b>	<b>94</b>	<b>120</b>	<b>224</b>	<b>907</b>

## LÅN TIL NYBYGGERI MV.

### Grundkapital

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 ungdomsboli-

ginstitutioner 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 2012 er steget i forhold til tilsagnsgivningen i 2011. Grundkapitallånet på 14 % af anskaffelsessummen er fra 1. juli 2012 – 31. december 2016 nedsat til 10 %, hvilket formentlig har påvirket antallet af boliger i tilsagnene fra 2012.

### Låneafvikling

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

krete kommunale og eventuelt andet grundkapitalindskud samt landsdispositionsfondens kapitaliserede indbetalingstilgodehavende.

### Refusion ydelsesstøtte

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn meddelt i 2010 er beregnet endeligt pr. den 1. oktober 2012. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer forud for påbegyndelsestidspunktet. Staten betaler først sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning, fonden betaler sin andel i den sidste ende. Landsdispositionsfondens fremskaffer midlerne fra de nye indbetalinger i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden.



Himmerland Boligforening, afd. 8  
Foto: Landsbyggefonden



Boligselskabet Friheden, afd. 4  
Foto: Landsbyggefonden

## REFUSION AF STATENS UDGIFTER TIL ALMENT NYBYGGERI

### Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002 og frem.

Landsbyggefonden skal ifølge "Lov om almene boliger" § 92a refundere en andel af statens udgifter til ydelsesstøtte vedrørende nybyggeri. Fonden refunderer ydelsesstøtte til både almene boliger og friplejeboliger.

**Tabel 2. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-**

Tilsagnsår	Nutidsværdi	
2002	3.174 mio. kr.	
2003	1.458 mio. kr.	
2004	1.099 mio. kr.	
2005	1.009 mio. kr.	
2006	1.426 mio. kr.	
2007	11 mio. kr.	
2008	222 mio. kr.	
2009	483 mio. kr.	
2010	1.406 mio. kr.	
2011	24 mio. kr.	Fra Finanslov 2013
2012	258 mio. kr.	Fra Finanslov 2013
<b>I alt</b>	<b>10.570 mio. kr.</b>	

### Digital tinglysning

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 anmelder-status i forhold til den nye digitale tinglysning. En række problemstillinger giver dog stadig anledning til udfordringer i sagsbehandlingen af fondens pantebrev.

### Nybyggeri-statistik

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

# PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

**Tabel 3. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2007-2012**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	<b>408</b>
G-indskud	697	738	759	754	754	775	<b>4.477</b>
<b>I alt</b>	<b>765</b>	<b>806</b>	<b>827</b>	<b>822</b>	<b>822</b>	<b>843</b>	<b>4.885</b>

## VURDERINGSBIDRAG

### A-indskud

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

### G-indskud

I henhold til §80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 58,20 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 26,00 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.

### Fritagelser

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. 775 mio. kr.

## PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

### 2012

De samlede pligtmæssige bidrag i 2012 har andraget ca. 843 mio. kr., hvoraf ca. 506 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 337 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

### 2013

For 2013 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 858 mio. kr., hvoraf ca. 515 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 343 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN



Andelsboligforeningen P.M., afd. 1  
Foto: Landsbyggefonden

# NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN

(UDAMORTISEREDE LÅN)

## LOVGIVNING

### Indbetalingsgrundlag

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 videreføre 1/2 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfond). Fra 1. januar 2008 er denne forpligtelse øget til 2/3.

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

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

## GRUNDLAG

### Regulativ

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 mv. er indarbejdet.

Regulativet omhandler kun de bebyggelser, som har fået tilsagn om støtte inden 1. januar 1999. Der vil snarest 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 beboerbetalinger o.s.v.).

**Tabel 4. Faktiske nye indbetalinger 2000–2012 og prognose for de nye indbetalinger 2013–2030**

2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	92
2005	133
2006	177
2007	229
2008	343
2009	524
2010	874
2011	1.190
2012	1.345
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 2013–30: 1,8% inflation, 5,5% rente.

## INDBERETNING

### Selvangivelse

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

### Opkrævninger

Med udgangspunkt i boligorganisationernes indberettede data opkræver Landsbyggefonden hvert kvartal indbetalingerne til landsdispositionsfondens. Beløbet beregnes med udgangspunkt i den bortfaldne låneydelse, udløbstidspunkt samt fradrag af eventuel modtagne rentesikring, ydelsessikring 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 selvejende institution. Til gengæld er disse også omfattet af Landsbyggefondens dækning i forhold til eventuelle opståede problemer.

Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen vedrørende de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

### Rentesikringsbærende lån

Vedtagen lovændring omhandler blandt andet afdelinger med lån, hvortil der ydes rentesikring. Landsbyggefonden kan efter aftale med Statens Administration, overtage administrationen af lånene, herunder opkrævning af likvide midler, når et eller flere lån med rentesikring i afdelingen udamortiseres.

### Indbetalingsprognose

Der har været en vis difference mellem skøn og faktiske indbetalinger til landsdispositionsfondens/udamortiserede lån. En undersøgelse har særligt peget på 2 forhold, indeksslåne og fritagelserne. Det har vist sig, at afdelinger med ibrugtagelse i 1982 og finansieret med IS20 indeksslån 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 udamortiserings terminer i højere grad er ultimo året. I 2006-rapporten var der inflationsmæssige forudsætninger. 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-låne 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. Konsekvensen af fritagelsernes længere løbetid er en negativ indvirkning på indbetalingerne. 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 Landsbyg-





Boligforeningen Vesterport, afd. 4  
Foto: Landsbyggefonden

gefonden fastsætte en normalfinansiering for bebyggelsen på grundlag af den finansieringsordning, som var gældende for støttet byggeri på opførelsestidspunktet.

Denne bestemmelse kan f.eks. have betydning for boligafdelinger (almene boligorganisationer), der er opført uden offentlig støtte.

## FRITAGELSER

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

Det er muligt for Landsbyggefonden at videreføre en fritagelse for hele indbetalingen til dispositionsfonden, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt denne fritagelse før d. 20. oktober 1998. Sådanne fritagelser er f.eks. meddelt i alle landsdispositionsfondssager i perioden 1989-1998. Efter 1. januar 1999 har Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene kunne meddele fritagelse

for den del af dispositionsfondsindbetalingerne, som ikke skal videreindbetales til landsdispositionsfonden. Fritagelser meddelt 1999-2007 svarende til halvdelen af indbetalingerne, fritagelser meddelt fra 2008 svarende til en tredjedel. Boliggenhedskommunen 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 landsdispositions-fonden reduceres. Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen. Fonden har ingen mulighed for at dispensere for dette krav. Der forventes et stigende antal sager, hovedsageligt som følge af frasalg af institutions- og erhvervsarealer samt videreførelse af erhvervsafdelinger i selvstændige afdelinger.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.



Boliggården, afd. Vapnagård, Helsingør  
Foto: Bent Olesen

# TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.

**Table 5. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 2007–2012, mio. kr.**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tilsvarende (bogført saldo), primo	1.831	2.060	2.237	2.344	2.398	2.527
Trækningsret overført	458	484	496	493	493	506
Tilskrevne renter	89	83	34	39	48	32
	<b>2.378</b>	<b>2.627</b>	<b>2.767</b>	<b>2.876</b>	<b>2.939</b>	<b>3.065</b>
Udbetalt tilskud	÷319	÷390	÷423	÷478	÷412	÷366
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	2.059	2.237	2.344	2.398	2.527	2.699
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷846	÷1.000	÷903	÷859	÷831	÷912
Ikke disponeret saldo	1.213	1.237	1.441	1.539	1.696	1.787

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

## TRÆKNINGSRET

### Andel af pligtmæssige bidrag

Af de pligtmæssige bidrag overføres en andel til særlige konti med fortrinsrettigheder for de enkelte boligorganisationer.

Det betyder, at de enkelte boligorganisationer i princippet indbetaler en andel til egen konto i Landsbyggefonden, hvorved de erhverver en trækningsret til at hjemtage midlerne, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingerne.

### 451 konti

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 506 mio. kr. (2012) er overført til 451 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækningsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden og på grundlag af lovbestemmelse og regulativ i medfør heraf.

Tilsagn om tilskud er dog kun gældende i det omfang, der er indestående på de nævnte konti, når udbetaling af tilskud skal finde sted. Udbetaling finder sted efter arbejdets fuldførelse ved indsendelse af revisorattesterede regnskaber.

## TILSAGN FOR 912 MIO. KR.

Ved udgangen af 2012 er der fra "trækningsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 912 mio. kr.

### Saldo-beløb

De udisponerede saldi på de 451 trækningsretskonti udgør ultimo 2012 totalt ca. 1.787 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 trækningsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

### Forrentning

Trækningsretskontiene er forrentet med en rente svarende til Nationalbankens diskonto. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers trækningsretskonti. Hvis fondens driftsresultat tillader det, tages der en gang årligt stilling til muligheden for eventuel supplerende rentetilskrivning. I 2012 tillægges diskontoen 1 procentpoint.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.

**Table 6. Udviklingen i trækningens anvendelse i årene 2007–2012**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.491	1.957	1.295	1.708	1.403	1.507	<b>9.361</b>
Tilskud i mio. kr.	439	495	368	399	386	346	<b>2.433</b>
Tilskud i% af anskaffelsessum	29	25	28	23	28	23	<b>26</b>

**Tilskudsprocent**

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.

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2012 meddelt tilsagn til ni 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****Arbejdernes omfang og samlede anlægsudgifter**

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

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningens retten, blev der i 2012 udført arbejder for ca. fire kr. I 2012 er der ydet tilskud på 346 mio. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.507 mio. kr.

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

**Energibesparelse**

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 2012.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.



BOLIGPORTAL

# BOLIGPORTAL



De Vanføres Boligselskab, Vejle  
Foto: Landsbyggefonden

## 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 og boligorganisationerne løbende opdatere portalen. Portalen drives i samarbejde med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt Kommunernes Landsforening og BL - Danmarks Almene Boliger.

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

### Etablering af et elektronisk huslejeregister

Efterfølgende har Domænebestyrelsen for Boliger, Bygninger og Forsyning foreslået etablering af elektronisk huslejeregister. Dette register etableres efter opfordring fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i regi af den eksisterende boligportal jf. almenboliglovens § 64. De nærmere regler for indberetning er fastsat i fondens regulativ af 5. februar 2008, senest ændret den 28. september 2012.

### Udbetaling Danmark

I 2010 indgik kommunerne og regeringen en aftale om etablering af en ny myndighed "Udbetaling Danmark", der skulle



Foto: Helene Bagger

overtage ansvaret for visse offentlige tilskudsområder, herunder fastsættelse og udbetaling af individuel boligstøtte. Efter en parallel indkøringsperiode, hvor boligorganisationerne både indberetter efter de nuværende systemer og samtidigt indberetter til huslejeregisteret, skal Landsbyggefondens nye huslejeregister anvendes af Udbetaling Danmark til fastsættelse af individuel boligstøtte. Indberetningsniveauet ændres fra lejlighedstype til lejemål (enhedsniveau). Udover opslag i huslejeregisteret, foretager Udbetaling Danmark opslag i en række andre registre inden boligstøtten fastsættes. Boligernes arealforhold hentes f.eks. fra det offentlige Bygnings- og Boligregister BBR, som administreres af kommunerne på

grundlag af bygningsejernes indberetning. (Udbetaling Danmark fastlægger fremover eventuelle nye arealtillæg/-fradrag f.eks. på grund af gavlforshold).

#### **Samlet obligatorisk indberetning**

I forbindelse med etablering af huslejeregisteret forsøges en række indberetninger samlet i én. Det drejer sig om følgende

- Digitalisering af boligstøtteansøgningskemaet BS340
- Søgeportalen danmarkbolig.dk
- Indberetning til ledige boliger
- Indberetning til handicapbolig.dk

Det er stadig obligatorisk at indberette til boligportalen/huslejerregisteret. Pligten omfatter alle almene boliger. For ældreboliger ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution, en kommune eller en region skal indberetningen dog først ske, når Landsbyggefonden anmoder om det. Indberetning skal ske senest to måneder efter Landsbyggefondens anmodning.

Huslejerregister-konceptet er efter statsligt ønske blevet tilbudt administratorer af privat udlejningsbyggeri, men ingen har foreløbig villet påtage sig opgaven i forhold til det private udlejningsbyggeri.

## PORTALENS NUVÆRENDE OG FREMTIDIGE MULIGHEDER

### Søgemuligheder

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.

I sommeren 2013 får den nuværende søgeportal et re-design. Dels i form af nyt design og dels i form af nye faciliteter, der skal øge nytteværdien for den boligsøgende.

Landsbyggefonden bestræber sig på, at den nye søgeportal skal vise mulighederne for at få en bolig i den almene sektors boliger, ligesom det er målsætningen at synliggøre de særlige problemstillinger om anvisningstyper. Her tænkes især på de fleksible udlejningsaftaler, hvor det i høj grad er søgers situation, der er udgangspunktet for dennes placering på ventelisten.

På den nye søgeportal opsamler Landsbyggefonden søgernes kontaktoplysninger og præferencer for opskrivning, og stiller disse til rådighed for boligorganisationen.

I bestræbelserne på at få udlejet de ledige boliger, vil ledige boliger få en fremtrædende plads på søgeportalen, ligesom Landsbyggefonden iværksætter informationskampagne og søgemaskineoptimering.

### Samarbejde med private boligportaler

De eksisterende aftaler med professionelle private boligportaler forsætter. En række private portaler viser i dag data om ledige almene 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.

### Tidsfrister

Boligportalen/huslejerregisteret er åbent for indberetning og første fulde indberetning skal være afsluttet primo 2013. Herefter skal løbende indberettes ændringer. Udbetaling Danmark forventes at anvende data fra huslejerregisteret til fastsættelse af boligstøtte fra ultimo 2013.

## STORE KRAV TIL KVALITETEN

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

Der er i huslejerregisteret etableret transaktionsbaserede kontroller på de enkelte indberetningsfelter, således at indberetningen først kan godkendes, når visse forudsætninger er opfyldt. Ligesom Landsbyggefonden iværksætter øget datavalidering af de indberettede data.

Der er etableret hotline, hvor boligorganisationerne kan få vejledning til indberetningen.





# RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

## DEN GENERELLE UDVIKLING

### Udfordringer

I 2012 har der været en helt ekstraordinær aktivitet med hensyn til at give tilsagn efter renoveringsstøtteordningen. Et stort antal større sager har kunnet gennemføres, før det var planlagt som følge af den af forligspartierne besluttede fremrykning af investeringerne. I tilgangen af nye sager er det især ønsker om energibesparelser og fremtidssikring, der er fremherskende. Bypolitiske krav og den demografiske udvikling medfører fortsat behov for tilpasninger i udsatte boligområder. Der er derfor stadig betydelige udfordringer for de almene boliger i Danmark.

I de særligt udsatte boligområder - navnlig i de større byer - gennemføres en nødvendig koordineret og helhedsbetonet indsats. Den hviler på nøje analyser af relevante problemstillinger for fysisk og økonomisk opretning mv., samt strategier for at indsatsen får karakter af holdbarhed i en årrække fremover. En omfattende fysisk opretning og fremtidssikring for opnåelse af bedre boligkvalitet er ofte ikke nok. Der skal også ske en styrkelse af boligområdets forvaltning i et samarbejde med flere aktører, her især med kommunerne, om bl.a. den boligsociale indsats. I mange helhedsplaner lægges der stor vægt på, at boliger og boligområder fremover skal være mere attraktive for bredere og ressourcestærke befolkningsgrupper.

Renoveringsstøtteordningen kan et stykke af vejen bidrage til løsningen af nødvendige anlægsinvesteringer. Det må ofte ske i en kombination med supplerende driftsøkonomisk støtte, anden støtte til nødvendig boligsocial indsats og en lokal praktisk og økonomisk medvirken. Der skal være mange i flok til at løfte disse tunge, komplicerede og ressourcekrævende udfordringer.

Udover kravene om energibesparelser, bedre boligkvalitet mv., løsning af skimmelproblemer, håndtering af PCB og blyholdig maling, skal der også tages hensyn til bygningernes og boligområdernes identitet, miljø, arkitektur og bevaring. Samlet set er det i årenes løb blevet til vigtige og større udfordringer for alle parter. Disse problemstillinger medfører i en del sager ønsker om relativt dyre investeringer, som dog må håndteres i form af forhandlede løsninger således, at der ikke dermed lægges et ekstraordinært pres på fondens ressourcer.

### Renoveringsstøtte

Renoveringsstøtteordningen har til formål at kunne støtte ekstraordinære foranstaltninger i de ansøgende boligafdelinger/boligbebyggelser, men også ud fra et trangsprincip. Ultimo 2012 var der 502 sager under behandling, hvori der er ønsker om støttede lån. Det samlede investeringsbehov for støttede lån kunne ved udgangen af 2012 opgøres til ca. 18.365 mio. kr.

### Fremrykning og kickstart

Med boligforlig i 2010, 2011 og 2012 blev der skabt en bred politisk aftale om at få gjort noget ved den lange kø af ventende ansøgninger. Samtidig var det et bidrag til "kickstart" af dele af samfundsøkonomien med øget beskæftigelse over hele landet. Fondens renoveringsramme blev forøget med 5.000 mio. kr. i 2010, 5.500 mio. kr. i 2011 og 4.100 mio. kr. i 2012. Investeringsrammen for 2012 kunne herefter udgøre ca. 6.800 mio. kr. Da der tillige var overført ca. 4.128 mio. kr. fra 2011, kunne der meddeles tilsagn for ca. 11.024 mio. kr. (indeksreguleret) i 2012. Denne ekstraordinære økonomiske ramme medvirkede i betydelig grad til afvikling af sager i den ophobede sagsmængde.

Ved de boligpolitiske aftaler fastsattes endvidere en ramme på ca. 8.000 mio. kr. i perioden 2013-2016.

## DIGITAL SAGSBEHANDLING, BYGGESKADEFONDSDÆKNING OG BOSSINF-RENOVERING MV.

Sager, der har fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter renoveringsstøtteordningen, trækingsretten eller den almindelige driftsstøtteordning, og hvor byggearbejderne 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.

### Byggeskadefondsdækning

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. Når dækningsperioden i de to Byggeskedefonde udløber efter de 20 år fra afleveringsdatoen, kan en boligafdeling ansøge renoveringsstøtteordningen på almindelig vis. Sagerne behandles efter samme retningslinier som andre renoveringssager.

#### **Driftsstøtteportal og BOSSINF-renovering**

Alle ansøgninger om støttede lån mv. skal oprettes i Landsbyggefondens driftsstøtteportal og i statens digitale portal: [renovering.bossinf.dk](http://renovering.bossinf.dk). Renoveringsstøttesagerne bliver åbnet i BOSSINF-renovering via Landsbyggefonden, mens trækningss-

retssagerne skal oprettes via Byggeskadefondens hjemmeside.

#### **Ældreboliger**

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 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.

#### **Boligorganisationsbidrag**

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser.



AAB Struer, afd. Ådalen  
Foto: Anette Sørensen, Nordvest Administration

Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at boligorganisationen yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital - eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationen på vilkår mv., som det eksempelvis kendes i fondens renoveringsstøtteordning.

#### Dispensation

Der er i 2012 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

### Beboerbetalingen fastlægges ved skema A

Den variable beboerbetalings 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 anskaffelsessummerne ekskl. gebyr. Ydelsen reguleres en gang årligt med 75 % af stigningen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindekset for den private sektor.

### Opretningsarbejder

Ekstraordinære fysiske opretningsarbejder kan stadig opnå en ydelsesprocent på 3,4 % af anskaffelsessummen. En tilhørende andel af moderniserings-/opretningsarbejder kan medfinansieres som "fordelte arbejder" til pt. 5,8 %. Hvis der f.eks. skønnes at være 50 % ekstraordinær opretning, vil der være 50 % modernisering/genopretning - kaldet "fordelte arbejder" - hvilket medfører en samlet ydelse på 4,6 %.

### Fremtidssikring

Til fremtidssikring, såsom etablering af tilgængelighed, miljøforbedrende foranstaltninger og sammenlægning af

lejligheder, kan Landsbyggefonden yde støtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet. Dermed kan den variable beboerbetalings medvirke til at gennemføre nødvendige fornyelser af boligmassen og moderniseringer af boligkvaliteten.

Beboerbetalings vedrørende tilgængelighed, miljøforbedringer og ombygning/sammenlægning er således sat lavere, p.t. 1,8 % af anskaffelsessummen det første år. De dyrere arbejder, jf. ovenfor, bidrager til at opnå det krævede gennemsnit på 3,4 % ekskl. gebyr i tilsagnsåret.

### Ustøttede arbejder

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

## REDUKTION AF BOLIGANTAL

### Nedrivning

Udlejningssituationen har fortsat stor bevågenhed, særligt i afdelinger med vedvarende tomgang. 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. Et eventuelt behov for udtynding beror på en nøje analyse af afdelingens samlede situation, som beskrives i en gennemarbejdet helhedsplan. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger.

Reduktion af en afdelings boligantal sker oftest i forbindelse med fremtidssikringsprojekter af ældre afdelinger eller i forbindelse med bypolitiske indsatser i montagebyggeriet. 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 samt genhusning og lejetab i projektperioden.



Sundby-Hvorup Boligselskab  
Foto: Landsbyggefonden

## INFRASTRUKTURÆNDRINGER

Med ændringen af almenboligloven i 2011 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 ghettoområdet og den omgivende by sikres.

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

Landsbyggefonden kan i perioden 2011-2016 give tilsagn om støtte til disse arbejder inden for en årlig ramme på 150 mio. kr. I 2012 har Landsbyggefonden ansøgt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om godkendelse af støttetilsagn på 47,2 mio.

kr. til infrastrukturændringer i Gellerupområdet i Århus. De uudnyttede 102,8 mio. kr. fra 2012 overføres via overførselsretten til 2013. Bearbejdning af ønsker om infrastrukturændringer pågår også i andre afdelinger/boligområder, uden at det dog endnu har udmøntet sig i konkrete ansøgninger til Landsbyggefonden.

## SAGERNES ART OG OMFANG

I 2012 var der en tilgang på 87 nye sager om renoveringsstøtte - jf. Almenboliglovens § 91, og ved udgangen af året var der i alt 502 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejestøtte mv.

Der har været afholdt besigtigelse i ca. 420 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning ca. 12 måneder. Denne periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske



AAB Vejle, afd. Finlandsparken  
Foto: AAB Vejle

dokumentationsgrundlag. 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

Opretningsarbejder udgør fortsat den største andel af investeringerne – ca. 58 % eller 6.380 mio. kr. i 2012. Skader og svigt forekommer oftest på klimaskærmen: Betonkonstruktioner, murværk, tage, lette facader og vinduer/døre, samt i badeværelser både med traditionelle, men 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 ydervægskonstruktioner. Byggeskikken i den periode var godt håndværk, men ofte udført med en

beskeden fugt- og varmeisolering. Sådanne konstruktioner viser svaghed, når boligerne bliver tættere, og når kravene om varme- og energibesparelser øges som i disse år. Det har medført en øget tilgang af sager, hvor boligerne har varierende, og i enkelte tilfælde ganske betydelige, indeklimaproblemer.

### Energibesparelser

Samfundet stiller øgede krav til minimering af energiforbruget til blandt andet boligopvarmning. Besparelspotentialet er størst i den eksisterende boligmasse, men samtidig er det også sådan, at disse investeringer ikke – rentabelt set – kan stå alene. Selvstændige rentable energiinvesteringer forudsættes selvsagt gennemført uden støtte fra fonden. Renoveringsstøtteordningen bliver relevant, hvis der skal ske en byggeteknisk begrundet renovering af klimaskærmen. Det kan være på grund af konstruktionsmæssige fejl og skader eller fugt- og indeklimaproblemer. Sådanne arbejder giver sædvanligvis betydelige energibesparelser, typisk mere end 30 pct. af energiforbruget. Besparelserne anvendes i afdelingerne normalt som delvis dækning af de nye tillægs-låneydelser ved arbejdernes finansiering. Det bør bemærkes, at der ikke i renoveringsstøtteordningen er afsat en særlig ramme til energibesparelser, men den gør i sig selv mange investeringer rentable.

Når der gennemføres renoveringsprojekter med henblik på energibesparelser, skal der udvises påpasselighed med hensyn til at sikre et godt indeklima samt at sikre de eksisterende konstruktioner mod specielt fugtophobning og eventuelt afledt stabilitetsvigt. Ændring af klimaskærmens tæthed og mulighed for fugtgennemstrømning vil kunne føre til en ophobning af fugt i konstruktionerne, med heraf følgende mulighed for skader.

Indeklimaet ændres ofte afgørende i forbindelse med renovering af klimaskærmen på grund af tætning af boligen hvilket fører til, at der ofte er behov for at forbedre luftskiftet i boligen, og dermed sikre et godt indeklima.

### Arkitektur og bevaringshensyn

Større renoveringer af bygningers klimaskærm medfører ofte betydelige forandringer af bygningernes arkitektoniske udtryk og fremtræden. En sådan "nyfortolkning" kan og bør naturligvis være en kvalitet, men der ses desværre også resultater med forringelse af de arkitektoniske kvaliteter, der findes i både det traditionelle og det industrialiserede boligbyggeri. Resultaterne af renoveringsindsatsen kan ligefrem blive beskæmmende, når der anvendes materialer af ringe teknisk og arkitektonisk kvalitet, og når de derefter føjes sammen uden omtanke for proportioner, farver, lys og tyngde. 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

Fremtidssikringens hovedformål er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder i forhold til de omkringliggende bebyggelser. En stor del af boligsegmentet 1945-1960 har behov for boligsammenlægninger, indbygning af elevatorer og ombygning af boliger til tilgængelige boliger, tidssvarende boligindretning samt attraktive friarealer, hvilket hver for sig eller i det hele bidrager til at fastholde afdelingens beboere og tiltrække nye beboere.

AlmenNet, som startede i 2004, er platformen for udviklings-samarbejdet imellem interesserede boligorganisationer og deres samarbejdspartnere netop med henblik på fremtids-

sikring af almene afdelinger. Samarbejdet har bl.a. udmøntet sig i kurser, workshops, værktøjer og vejledninger baseret på erfaringsgrundlag og fælles forståelse for virkemidlerne i fremtidssikringen af almene afdelinger.

Resultaterne af udviklingsprojekterne formidles via uddannelse af boligorganisationernes medarbejdere, og ikke mindst via AlmenNets hjemmeside, hvor vejledninger mv. ligger gratis til rådighed og inspiration for interesserede deltagere i samarbejde om fremtidssikring.

### 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 kan være sundhedsskadeligt og har evnen til at migrere (vandre) til de øvrige materialer i rummet. Det betyder, at ikke alene fugen skal fjernes, men også eventuelt tilstødende og andre materialer i rummet. Alternativt kan der i nogle tilfælde foretages afgangning ved opvarmning for at komme under aktionsværdierne for maksimalt tilladeligt indhold af PCB i luften i beboelsesrum.

Regeringens handlingsplan for PCB i bygninger indeholder følgende tre indsatsområder: Identifikation af PCB i bygninger, håndtering af PCB-holdige byggematerialer ved nedrivning/renovering, samt bortskaffelse af affald med PCB.

SBI er påbegyndt udarbejdelsen af to vejledninger vedrørende PCB: "Undersøgelse og vurdering af PCB i bygninger" og "Renovering af bygninger med PCB". De to vejledninger forventes udgivet inden sommeren 2013. Udarbejdelsen af vejledningerne støttes af en række af byggeriets parter, herunder af Landsbyggefonden.

Bly er et andet miljøfremmed stof, som tidligere i vid udstrækning indgik som en bestanddel af byggeriets materialer, og stadig indgår i enkelte materialer, men som EU søger udfaset i de kommende år. F.eks. var bly ofte en bestanddel af visse malingstyper (frem til 2007), specielt de malingstyper som blev brugt, hvor der var større krav til holdbarhed, slidstyrke, korrosionsbeskyttelse mv.

Bly er modsat PCB ikke flygtig, og udgør derfor ikke en sundhedsfare for indeklimaet eller for brugeren af bygningen i det daglige. Kun i forbindelse med arbejder, hvor direkte kontakt med det blyholdige materiale, f.eks. maling der bortslibes/nedbrydes kan bly frigøres i støvpartikler som via f.eks. indånding kan blive optaget i kroppen, og dermed udgøre et arbejdsmiljøproblem. Samtidig er bortskaffelsen af blyholdige byggematerialer med til at fordyre renoverings- og ombygningsarbejder.

Bygherren har pligt til at foretage registrering af miljøfremmede stoffer som for eksempel PCB, asbest, bly mv., inden en renovering sættes i gang.

## TILGÆNGELIGHED MV.

Etablering af tilgængelige boliger i den almene sektor er et væsentligt element i en afdelings fremtidssikring og ikke mindst et konkurrenceparameter, som kan styrke afdelin-

gens udlejningssituation. En stor andel af boligerne er opført i en periode, hvor elevatorer ikke var en normal del af en byggesag. I forbindelse med større renoveringer, og dermed naturligvis fremtidssikring af afdelingen, kan etablering af tilgængelige boliger indgå som et element i sagen. Landsbyggefonden har ved etageboligbyggeri mulighed for at støtte både etablering af elevator og ombygning af de boliger, som elevatoren betjener, til tilgængelige boliger. Ved tæt/lave bebyggelser er der primært mulighed for at støtte ombygning af etplans boliger på terræn til tilgængelige boliger.

Omfanget af mulige ombygninger til tilgængelige boliger i den enkelte afdeling vurderes blandt andet i forhold til udbuddet af tilgængelige boliger i området, bygningernes indretning og udformning mv. Ombygningsudgifterne er generelt set betydelige og på den baggrund fordeles tilsagn til gavn for boliger i hele landet. I 2012 støttede Landsbyggefonden 58 sager med etablering af i alt 2.922 tilgængelige boliger.



Bomiva, afd. 86  
Foto: Landsbyggefonden



### Refinansiering

Ved refinansiering af rentetilpasningslåne følger Landsbyggefonden statens politik på området. Refinansieringerne sker nu løbende over året og der omlægges en andel af de støttede realkreditlån fra 1 årig rentetilpasning til 3 årig og 5 årig rentetilpasning samt fastforrentede lån. Fra 1. januar 2013 anvendes ved nybelåning (førstegangsbelaening) fastforrentede lån.

### Indbetaling af eventuel besparelse ved rentetilpasningslån

Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med forskel mellem låntagers betaling på renoveringsstøttelån med rentetilpasning og den fastforrentede ("skygge-")låneydelse på det oprindelige konverteringstidspunkt, indgår i boligorganisationens dispositionsfond.

Det gælder uanset om lånet er optaget som et lån med rentetilpasning eller efterfølgende er konverteret til et lån med rentetilpasning. Midlerne videreoverføres til Landsbyggefonden på grundlag af opkrævning fra fonden og indgår i landsdispositionsfond.

## INVESTERINGER MV.

### Skema A-tilsagn 2012

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 99 tilsagn udgjorde i 2012 på skema A-niveau ca. 11.024.244 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer.

**Tabel 7. Tilsagn 2012, skema A**

	t. kr.
Oprettning	6.378.589
Miljøforbedring	842.585
Ombygning/sammenlægning – lejligheder	2.120.470
Tilgængelighed	1.682.600
<b>I alt</b>	<b>11.024.244</b>

Tilsagn i 2012 til de 99 sager vedrører ca. 25.717 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 2012 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetalning 1. fulde år på 3,4 % af hovedstol. I omprioriteringssager mv. eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. Der er for hver sag udarbejdet særskilt variabel beboerbetalning - jf. de udsendte regler og takster herfor.

### Ansøgninger 31. december 2012

Ansøgningsmassen ved udgangen af 2012 kan opgøres således:

**Tabel 8. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2012**

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	161	36	4.101	1.004	4.262	1.040
1945–1959	3.601	1.019	17.916	5.116	21.517	6.135
1960–1974	3.250	793	27.419	6.303	30.669	7.097
1975–	9.938	1.503	16.720	2.590	26.658	4.093
<b>I alt</b>	<b>16.950</b>	<b>3.351</b>	<b>66.156</b>	<b>14.970</b>	<b>83.106</b>	<b>18.365</b>

# SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

## REGLER FOR KAPITALTILFØRSEL MV.

### 5-delingsordningen

Særlig driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositions-fonden m.fl., jf. § 92, § 96 og § 97 i almenboligloven.

Fonden har gennem årene søgt at fastholde flere parter om den nødvendige driftsstøtte. Oprindeligt var staten hovedbidragsyder, da fonden ydede de midlertidige driftslån i 1970'erne. Senere blev realkreditinstitutterne inddraget ud fra deres risiko som långiver. På samme måde blev beliggenhedskommunerne - bl.a. ud fra deres regarantiforpligtelse - en del af kredsen bag driftsstøtten.

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

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

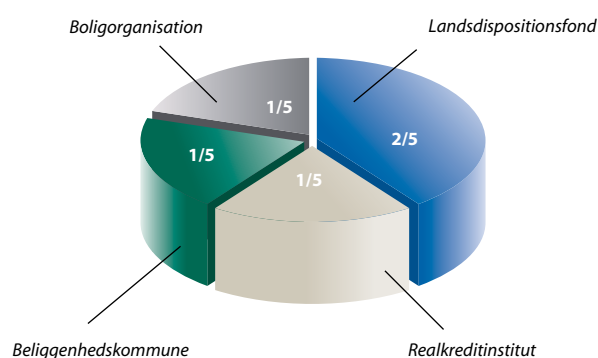
### Støttebehov

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositions-fonden m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer 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 årgangsleje for tilsvarende alment byggeri.

**Figur 1. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel**



### Kommunal deltagelse og boligorganisationsbidrag

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.

### Samarbejde med realkreditinstitutterne

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

### Sagsbehandlingen

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2012 140 afdelinger med 33.349 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.

**Tabel 9. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2007–2012 i mio. kr.**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I alt
Indbetalte bidrag	306	323	331	329	329	337	1955
Rentetilskrivning	17	4	6	4	6	2	39
Andel af overskud m.m.	0	15	30	13	35	20	113
Udamortiserede lån	230	343	524	873	1.191	1.348	4.509
<b>Samlet tilgang</b>	<b>553</b>	<b>685</b>	<b>891</b>	<b>1.219</b>	<b>1.561</b>	<b>1.707</b>	<b>6.616</b>
Kapitaltilførsel m.v., netto	263	285	280	407	612	619	2.466
Beboerrådgivere, tilskud	15	14	÷1	÷1	0	0	27
Ydelsesstøtte renovering	322	378	437	361	338	314	2.150
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	244	391	410	447	560	550	2.602
Huslejesikring/-bidrag mv, netto	320	452	556	612	636	688	3.264
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	÷298	÷830	÷838	÷643	÷775	-569	-3.953
<b>Samlet afgang</b>	<b>866</b>	<b>690</b>	<b>844</b>	<b>1.183</b>	<b>1.371</b>	<b>1.602</b>	<b>6.556</b>

Periodens primobeholdning (1.1.2007)	6 mio.kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	6.503 mio.kr.
Andel af overskud 2005–2012	113 mio.kr.
	6.622 mio.kr.

Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag mv.	10.509 mio.kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	-3.953 mio.kr.

**Saldo ultimo (31.12.2012) 66 mio.kr.**

Anm.: Efter bestemmelse i almenboligloven optages i årene 2007 – 2017 statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindbetalinger 2018-2028.

### Nedrivning og omdannelse

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

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



Fjerritslev Boligforening, afd. 1  
Foto: Landsbyggefonden

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.

#### **Dispositionsfondsmidler**

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.

#### **Ventetid**

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.

## DIGITALT SAGSBEHANDLINGSSYSTEM

#### **Driftsstøtteportal**

Primo januar 2012 tog fonden en ny IT-plattform i brug. Den nye platform skal anvendes i boligorganisationernes kommunikation med fonden, når der søges om driftsstøtte for såvel igangværende som nye ansøgninger om renoveringsstøtte, boligsocial indsats, huslejestøtte, kapitaltilførsel og fritagelser.

Formålet med den nye platform er:

- At digitalisere den skriftlige kommunikation imellem ansøger, LBF og øvrige parter.
- At gøre det enkelt for brugerne at følge sagsforløb og fremdrift i sagerne.
- At give mulighed for enkelt at få overblik over status og nøgletal i sager i den enkelte organisation eller kommune.
- At genbruge data fra fondens øvrige indberetningssystemer og dermed lette ansøgerne og højne kvaliteten af de anvendte data.

Foruden boligorganisationerne har kommunerne adgang til det nye system for at kunne følge alle igangværende sager. Ligeledes vil revisor for den enkelte organisation i 2013 få adgang til det nye system.

Adgang til systemet sker via anvendelsen af digital signatur/ NemID.

Samtidig med opstarten i begyndelsen af 2012 blev der afholdt en række introduktionskurser. På kurserne blev der gjort rede for brugen af den nye platform, og deraf følgende formkrav i forbindelse med fremsendelse af ansøgning, bilagsmateriale til ansøgning samt sagsgang og -behandling. Ligeledes blev der informeret om, at der løbende vil kunne søges hjælp hos den enkelte sagsbehandler i fondens driftsstøtteafdeling.

#### **Sager påbegyndt før 2012**

Sideløbende med udviklingen iværksatte fonden indscanning af dokumenter vedrørende igangværende sager. 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. Fondens har noteret hver sags historik og under respekt af trangs-kriteriet også sagens anciennitet. Hermed kan alle ansøgninger overføres til den digitale sagsbehandling med aktuelle data. Fondens vil dog fortsat have begrænsede midler til rådighed for den særlige driftsstøtte.

#### **Reguleringskonti**

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.

## DRIFTSSIKRING

Driftssikring er i 2012 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 0,7 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,2 mio. kr. For 2013 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

## 1994- & 2000- OMPRIORITERINGSLOVENE

#### **1994-omprioriteringslov**

Folketinget vedtog i april 1994 en omprioriteringslov, som gav samspilramte boligafdelinger adgang til at få nedsat kapitaludgifter ved hjælp af låneomlægning, løbetidsforlængelse samt tilskud i form af huslejesikring.

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

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

#### **2000-omprioriteringslov**

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 er fuldt ud betalt af landsdispositions-fonden. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

Det er accepteret af ministeriet, at fonden vedrørende lån med kort restløbetid ikke gør brug af muligheden for løbetidsforlængelse, idet virkningerne i stedet søges opnået ved bevilling af driftslån over en årrække.

På baggrund af det beregnede behov har Landsbyggefonden udarbejdet en prioriteret liste over afdelinger, som derefter har fået ministerielt tilladelse til omprioritering inden for lovens ramme på en årlig lettelse på 220 mio. kr. Listen omfatter også de afdelinger, der ydes huslejebidrag til.

Behovet i de ansøgende afdelinger gav det resultat, at 162 af de ansøgende afdelinger er optaget på hoved- og ombe-regningslisterne. 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 "hovedlistesagerne" i henhold til 2000-omprioriteringsloven godkendt og tilsagn/tilladelse til omprioritering meddelt. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt. 4 konverteringer gennemført i strid med ministeriets procedurennotat afløses delvist af driftslåne-udbetalinger fra fonden.

### Evaluering

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

## FRIKØB AF HJEMFALDS-DEKLARATIONER

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.

### Driftsstøtte frikøb

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

- Landsbyggefonden kan yde løbende ydelsesstøttelån til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetalning, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetalning, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.
- Landsbyggefonden kan i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidraglån således at den endelige lejeforhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Driftsbidrag gives dermed over flere år til en gradvis opregulering af lejen til den maksimale beboerbetalning.
- Der er mulighed for, at Landsbyggefonden herudover kan yde et særligt driftsbidraglån til ekstra lejenedsættelse

Tabel 10. Oversigt over ansøgninger om støtte til en boligsocial helhedsplan fra fonden 2011-2014 midler						
Ansøgninger	Tilsagn	Prækvalifikationer	Afslag	Sagsbehandling pågår	Samlede tilsagnsbeløb	Samlede prækvalifikationsbel
77	27	25	18	7	277 mio. kr.	191 mio. kr.

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.

#### Statslån frikøb

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 2012 tilbagebetalt ca. 50,7 mio. kr. i nettolån ekskl. renter. Renten i 2012 er fastsat til 2,2 % p.a. Fra den 1. januar 2010 er landsdispositionsfondens af påbegyndt tilbagebetaling af det særlige statslån til formålet, således at lånet vil være fuldt tilbagebetalt inkl. påløbne renter inden den 1. januar 2015.

## AFTALE I SILKEBORG

Ved aftale i Silkeborg Kommune mellem kommunen og berørte boligorganisationer blev 64 afdelinger i 4 boligorganisationer frikøbt. Efter afklaring med kommunen om frikøbsbeløbene er ca. 27,8 mio. kr. pr. 31. december 2011 betalt til Silkeborg Kommune. Kommunen aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger.

## SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS 2006 - 2010

#### Boligsociale aktiviteter

I 2011 afsluttede fonden uddelingen af 2006-2010 midlerne til social og forebyggende indsats. Disse midler var en udmøntning af boligforligene 2005 og 2006 og har i alt inklusiv indeksering udgjort 1.233,5 mio. kr. til boligsociale formål. En del af de i alt 165 helhedsplaner/nålestiksprojekter, som har fået støtte fra denne pulje befinder sig endnu i udførelsesfasen, ligesom mange af dem har søgt/forventes at søge om forlængelser fra 2011-14 midlerne.

#### Huslejestøtte

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.

I de 3 ansøgningsrunder har fonden modtaget 974 ansøgninger, mens der kun er givet tilsagn til 110 afdelinger, svarende til 11 % af ansøgermassen. En fordeling af 2006-10 huslejemidlerne i alt ca. 1.034 mio. kr. (kapitaliseret værdi) opgjort efter afdelingernes ibrugtagelsesperioder viser, at ca. 784 mio. kr. af huslejestøtten går til 67 afdelinger opført i perioden 1960 - 1974. Herudover har 27 afdelinger fra perioden 1975 - 1989 modtaget huslejestøttetilsagn svarende til ca. 165 mio. kr.

## BOLIGSOCIAL INDSATS 2011 - 2014

### Regler og løbende ansøgning

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.

De tidligere puljeansøgninger med faste ansøgningstidspunkter er ændret til en årlig ramme med løbende ansøgninger og løbende behandling af ansøgninger, og selve ansøgningsproceduren er ændret 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 aktiviteter

En ansøgning om støtte til en boligsocial helhedsplan skal indeholde en kortfattet beskrivelse på maksimalt 5 sider, et udfyldt ansøgningskema for hver af de deltagende afdelinger, et budget overslag 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.

### Sagsbehandling

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 foretager 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 overordnet set beskriver boligområdets socioøkonomiske struktur set i forhold til den gennemsnitlige almene sektor, hvad angår arbejdsmarkedstilknytning, antallet af indvandrere/efterkommere fra ikke-vestlige lande og andre nøgletal. I den kvantitative vurdering indgår tillige faktorer som boligområdets størrelse, vurdering af budgetforslaget sammenholdt med fondens samlede støttemuligheder.

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, herunder ikke mindst den organisatoriske, for at gennemføre den påtænkte indsats. De sager, der på denne baggrund bliver prækvalificeret, skal herefter udarbejde en helhedsplan efter nærmere aftale med fonden.

Af betydning for fondens arbejde med støttesagerne vedrørende de boligsociale aktiviteter har også været implementeringen af det nyt sags- og dokumenthåndteringssystem. Systemet understøtter en ensartethed i sagsbehandlingen og giver ansøgerne større indsigt i sagsgangen. Et nyudviklet IT-system og en ny ansøgningsprocedure giver faglige udfordringer med tilretninger og justeringer. Der har i boligsocialfunktion været brugt ressourcer på dette, der foregår til stadighed en præcisering og justering af metoder til at kunne måle resultaterne af de boligsociale indsatser.

### Ansøgninger

Landsbyggefonden indkaldte ansøgninger i marts 2011 og har, som det fremgår af tabel 10, frem til udgangen af 2012 modtaget i alt 77 ansøgninger om støtte til boligsociale helhedsplaner, heraf har 27 sager fået tilsagn om i alt 277 mio. kr. 25 sager er blevet prækvalificeret til 191 mio. kr. i støtte, 18



sager har fået afslag, mens der i de resterende 7 sager endnu ikke er truffet beslutning om, hvorvidt de skal prækvalificeres.

### **Boligsocialnet**

For at sikre erfaringsudveksling og efteruddannelse af de boligsociale medarbejdere yder fonden støtte til Boligsocialnet. Boligsocialnet er et samarbejde mellem Kommunernes Landsforening og BL - Danmarks Almene Boliger. Samarbejdet driver boligsocialnet.dk, afholder netværksmøder målrettet de forskellige medarbejdergrupper, der er ansat i de boligsociale helhedsplaner og står for uddannelsesstilbud til disse. Herudover står Boligsocialnet for planlægning og afholdes af den boligsociale årskonference og faciliteringen af en Landserfa-gruppe for boligselskabernes centrale koordinatore og kommunale nøglepersoner.

Boligsocialnet har i det seneste år gennemført erfaringsudveksling og kurser med et stort deltagerantal. Konceptet har undergået ændringer således at mange af arrangementer planlægges og udføres i et tæt samarbejde med lokale helhedsplaner, som også bidrager med lokale faciliteter. Der foregår til stadighed en udvikling af Boligsocialnets tilbud til de ansatte i helhedsplanerne, relevante kommunale medarbejdere og boligorganisationernes administrationer.

Boligsocialnet har fået udviklet en ny velfungerende hjemmeside som primo 2013 vil blive yderligere udviklet ved at der gives adgang til en digital vejledning om det boligsociale arbejde til afløsning for den trykte udgave mv.

### **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 kontraktholder. 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.

### **Effektevaluering**

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 målrette indsatser til boligområder, der står

over for forskellige boligsociale udfordringer.

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

### **Procesevaluering**

Procesevalueringen skal være med til at give svar på, hvordan der rundt om i boligområder bliver arbejdet med de boligsociale indsatser og i 2012 har der været fokus på organisationen af helhedsplanerne.

Procesevalueringen har overordnet til formål at dokumentere drivkræfter og barrierer for implementeringen og resultaterne af de boligsociale indsatser, hvor fokus er på følgende fem temaer: projektorganisering, samarbejdsformer, styring, arbejdsmetoder og koordinering.

Delrapport 2, som udkom digitalt i august 2012, udgør den første afrapportering af procesevalueringen, som primært er kvalitativ. Rapporten er et casestudie i udvalgte boligområder med fokus på en kortlægning af projektorganiseringen og det generelle samarbejde mellem boligorganisationer og kommuner.

I det videre arbejde foretages der et dybtgående casestudie i udvalgte boligområder med fokus på de konkrete samarbejdsprocesser og arbejdsmetoder mellem forskellige involverede aktører og koordineringens betydning for implementeringen. Der tages i denne fase afsæt i samarbejdet om udvalgte målgrupper og indsatsområder.

### **Resultatrapportering**

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 midtvejsseminarer i København, Odense og Århus for boligområdets aktører og i 2016 arrangeres en afslutningskonference i København.

### Indberetninger

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 på målopfyldelse, milepælsplaner og på samarbejdsrelationer.

I evaluermæssig sammenhæng er målopfyldelses-skemaerne 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.

### Huslejestøtte 2011 - 2014

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 456 boligafdelinger.

### Huslejemodel

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 (tæt/lavt eller etage), boligstruktur (gennemsnitlig boligstørrelse), beboersammensætningen, 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 berettiget til støtte. Afdelinger, der er berettiget, bliver i forlængelse heraf prækvalificeret til huslejestøtte. Ved årets udgang er i alt 79 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, mens 364 har fået afslag. For de øvrige 13 sager pågår sagsbehandlingen endnu.



Postfunktionærernes Andels-boligforening, afd. Hornemannsvænge  
Foto: Landsbyggefonden

Tabel 11. Huslejestøtte 2011-2014 fordeling på regioner

	Ansøgninger			Prækvalificeret			Heraf tilsagn		
	Antal	Afslag	Under sags-handling	Antal	Årlig lettelse de første 4 år med LBF støtte (mio. kr.)	Andel i	Antal	Årlig lettelse de første 4 år med LBF støtte (mio. kr.)	Kapitaliseret værdi – andel LBF (mio. kr.)
Region Hovedstaden	208	159	7	33	56.5	49%	9	9.8	76.2
Region Sjælland	56	44	3	9	7.1	6%			
Region Syddanmark	92	68	3	18	19.7	17%	3	5.8	61.7
Region Midtjylland	69	62		6	8.8	8%	1	2.3	18.5
Region Nordjylland	31	14		13	22.4	20%	4	7.2	60.5
<b>I alt</b>	<b>456</b>	<b>347</b>	<b>13</b>	<b>79</b>	<b>114.5</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>	<b>25.1</b>	<b>216.9</b>

Tabel 12. Støtte til boligsociale helhedsplaner fordelt på regioner

	Ansøgninger			Prækvalificeret			Heraf tilsagn		
	Antal	Afslag	Under sags-handling	Antal	Samlede LBF ramme (mio. kr.)	Andel i	Antal	Samlede LBF ramme (mio. kr.)	
Region Hovedstaden	37	13	2	22	209.5	45.6%	16	166.6	
Region Sjælland	7	0	0	7	57.0	12.4%	2	19.0	
Region Syddanmark	15	1	3	11	107.4	23.4%	4	47.3	
Region Midtjylland	13	3	2	8	56.1	12.2%	4	28.6	
Region Nordjylland	5	1	0	4	29.4	6.4%	1	15.5	
<b>I alt</b>	<b>77</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>52</b>	<b>459.4</b>	<b>100%</b>	<b>27</b>	<b>277.0</b>	

### Prækvalifikation

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. 17 af de afdelinger der er prækvalificeret har fået endeligt tilsagn



# UDLEJNINGSTATISTIK

## GODT 6 PROMILLE LEDIGE BOLIGER

### Månedlig opgørelse

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 sted hver måned og udsendes til samtlige kommuner og boligorganisationer, Kommunernes Landsforening, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt realkreditinstitutterne. Opgørelsen udarbejdes på grundlag af boligorganisationernes indberetninger til fonden. Informationerne om ledige boliger og udlejningssituationen kan løbende findes på Landsbyggefondens hjemmeside. Som ledige anses alene boliger, som påfører afdelingen økonomiske tab. Boliger, der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, og hvis leje dækkes af fraflytter som følge af opsigelsesbestemmelserne, anses således ikke for ledige.

### Anvendelse af oplysningerne

Det er overladt til den enkelte kommunalbestyrelse selv at foretage beregningen af det samlede antal ledige almene boliger, 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 afdelingers økonomiske forhold. Oplysningerne er således undergivet sædvanlige forvaltningsmæssige regler.

### Særlige opgørelser vedrørende driftsstøtteafdelinger

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

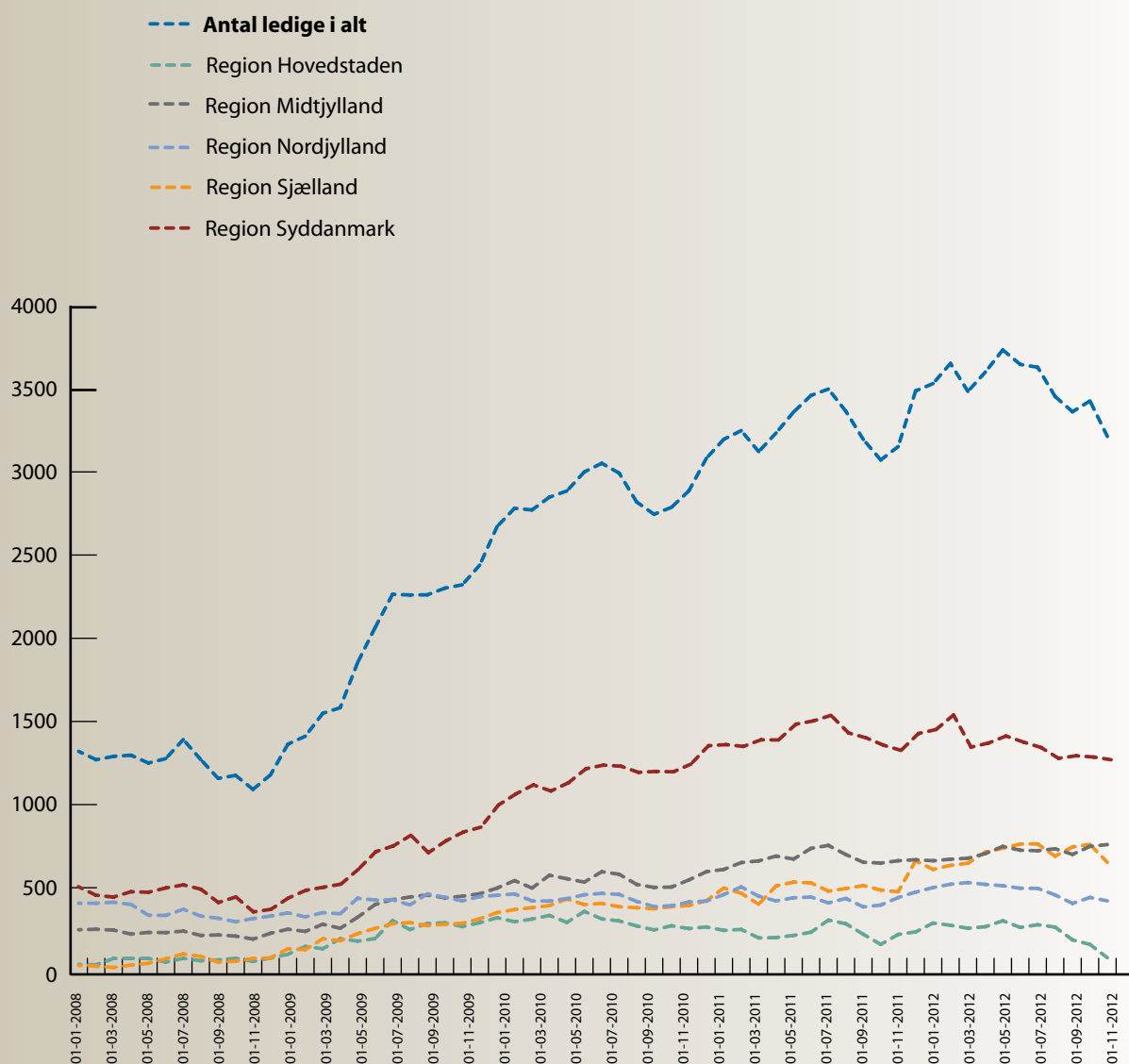
### Antal ledige boliger

Ledigheden pr. 1. december 2012 svarer til 5,8 promille af bestanden af almene boliger, hvilket svarer til en stigning på 1,8 % i forhold til sidste år. Af de 3.228 ledige boliger var 2.101 beliggende i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner.

Der er flest ledige boliger i Region Syddanmark, hvor 1.232 boliger var ledige pr. 1. december 2012. Lejeledigheden er fra december 2011 til december 2012 steget mest i Region Sjælland og Midtjylland sammenholdt med de øvrige regioner. Region Sjælland og Midtjylland havde ved udgangen af 2012 således hhv. 673 og 780 ledige boliger.

Pr. 1. december 2012 var ledigheden karakteriseret ved fortrinsvist at omfatte det nyere byggeri og hvad angår boligtype, er der især relativt mange ungdomsboliger uden lejeindtægt.

Graf 1. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2008–2012, fordelt geografisk



Tabel 12. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2012						
<b>Ibrugtagelsesår</b>			<b>2000–</b>	<b>1990–99</b>	<b>Før 1990</b>	<b>Alle</b>
Boliger i alt			38.733	62.442	457.078	558.253
Ledige boliger			406	397	2.425	3.228
<b>Ledighed i promille</b>			<b>10,5</b>	<b>6,4</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>
<b>Geografi</b>	<b>Hovedstaden</b>	<b>Sjælland</b>	<b>Syddanmark</b>	<b>Midtjylland</b>	<b>Nordjylland</b>	<b>Alle</b>
Boliger i alt	205.093	73.591	115.885	113.322	50.362	558.253
Ledige boliger	101	673	1.232	780	442	3.228
<b>Ledighed i promille</b>	<b>0,5</b>	<b>9,1</b>	<b>10,6</b>	<b>6,9</b>	<b>8,8</b>	<b>5,8</b>
<b>Boligtype</b>			<b>Familie</b>	<b>Ældre</b>	<b>Ungdoms</b>	<b>Alle</b>
Boliger i alt			490.427	38.351	29.475	558.253
Ledige boliger			2.728	95	405	3.228
<b>Ledighed i promille</b>			<b>5,6</b>	<b>2,5</b>	<b>13,7</b>	<b>5,8</b>
<b>Byggeriets art</b>			<b>Etage</b>	<b>Tæt/lavt</b>	<b>Blandet</b>	<b>Alle</b>
Boliger i alt			364.044	190.624	3.585	558.253
Ledige boliger			2.099	738	391	3.228
<b>Ledighed i promille</b>			<b>5,8</b>	<b>3,9</b>	<b>109,1</b>	<b>5,8</b>





# ALMEN ANALYSE

## ARBEJDSOPGAVER

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 2012 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 budgetlægningen og 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 2012. 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.

Fonden har i 2012 afholdt kurser om regnskabs- og lånindberetning med hovedvægt på regnskabsindberetningen.

Fonden arbejder pt. på at forbedre visning og udsøgning af regnskabsdata fra regnskabsdatabasen. En ny forbedret regnskabsdatabase forventes implementeret i 2013.

## REGNSKABSGENNEMGANG

De indberettede regnskaber gennemgås af Almen Analyse efter overordnede kriterier. Et vigtigt formål med gennem-

gangen er at forebygge tab af 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 2 gange.

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 indberettet 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.

Der er i 2012 blevet iværksat særlige informationstiltag over for det store antal selvejende institutioner som siden 2006 er pålagt regnskabsindberetning til fonden.

## FORVALTNINGS KLASSIFIKATION

Forvaltnings Klassifikation er blevet revideret til en version 2.1, der er udsendt ultimo 2012. Ændringerne vedrører en række tilpasninger i tekst og enkelte koder mv. 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 er påbegyndt 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 regnskabs gennemgange, endvidere er der ydet vejledning i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser fra boligorganisationer, revisorer, kommuner m.fl. Medarbejdere fra Almen Analyse har desuden undervist og holdt oplæg for ansatte og folkevalgte i boligorganisationer, revisorer og 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 2012 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 194 selvejende institutioner, heraf er 192 sager blevet godkendt af kommunen til omdannelse.



Vestervig Boligselskab, afd. 4  
Foto: Landsbyggefonden

## GARANTIORDNINGEN – ANMELDELSE AF FÆLLESFORVALTNING

### Anmeldelse af fælles anbringelse

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fælles forvaltning. Der er ved udgangen af 2012 anmeldt fælles anbringelse fra 92 boligorganisationer, fordelt på 5 administrationsfællesskaber.

### Udlæg fra garantiordningen

Udlæg af ca. 8 mio. kr. fra fondens garantiordning er sket i forbindelse med tab ved ustøttet nybyggeri i Randersegnens Boligforening. Fondens advokat varetager retstvister i relation til de støttede boligafdelinger.

## STATISTIKKER, ANALYSER OG TEMAUNDERSØGELSER

Landsbyggefonden har fokus på udarbejdelse af statistikker, analyser og temaundersøgelser. 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 2012 udgav fonden statistik om beboere i den almene boligsektor 2011 baseret på oplysninger fra Danmarks Statistik og Landsbyggefondens Stamdatabase. Desuden blev "Husleje- og udgiftsstatistik 2011" samt "Husleje- og udgiftsstatistik 2012" udgivet.

Fonden har i 2012 igangsat yderligere analyser, der forventes udgivet i løbet af 2013.

Fonden er i 2012 blevet autoriseret til ekstern elektronisk brug af udvalgte datasæt i Danmarks Statistik. Fonden vil fremadrettet anvende data herfra ved udarbejdelsen af allerede kendte statistikker samt i nye statistikker og analyser af udvalgte områder samt i større temaundersøgelser mv. Herudover vil data blive anvendt i den videre opbygning af et monitoreringssystem baseret på primært befolknings- og arbejdsmarkedsstatistikken.

## 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 almenstyringsdialog.dk.

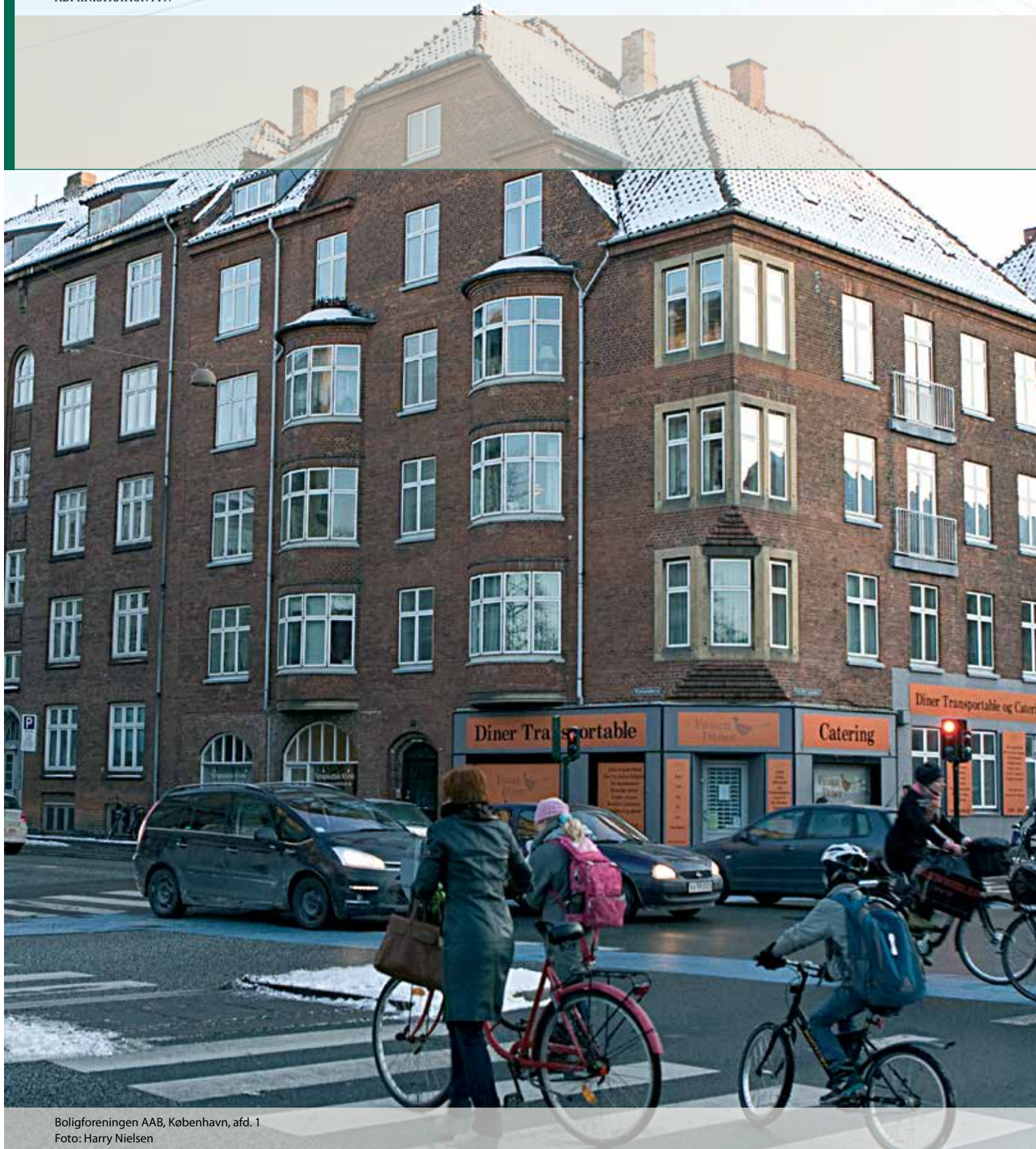
Landsbyggefonden har i samarbejde med ministeriet og kommunerne stået for udviklingen af IT-plattformen. Driftsansvaret varetages af Almen Analyse. Almen Analyse har også i 2012 indarbejdet tilpasninger, ændringer og nye funktioner efter nærmere aftale med ministeriet. Dette arbejde fortsætter i 2013 med flere nye tiltag. 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.

## NABOSKAB

Naboskabet.dk er et spørgeskemabaseret redskab, der kan måle trivsel, netværk og ressourcer i et boligområde – den såkaldte 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 2012 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 2012 bevilget tilskud til konsulentbistand, dog mindre end de foregående år.

ADMINISTRATION MV.



Boligforeningen AAB, København, afd. 1  
Foto: Harry Nielsen

# ADMINISTRATION MV.

## PLACERINGS AF FONDENS MIDLER

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

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

Aftalerne har senest været i udbud i 2011. I den forbindelse er antallet af porteføljeplejaftaler nedsat fra fire til tre. Afkastet i 2012 var præget af renteutviklingen og svingende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 89 mio. kr. inkl. netto kursavance mv. I perioden 1988-2012 har afkastet på obligationsbeholdningen ligget ca. 2 procent-point over pengemarkedsrenten. På grund af den lave bankindskudsrente er der i 2012 oprettet 2 supplerende porteføljepleje-aftaler med en kortere varighedsramme end hovedaftalerne.

Revisionen foretager særskilt rapportering af afkastresultater mv., inden fonden beslutter kommende års porteføljeplejaftaler.

## 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, lånindberetnings og driftsstøttesystem har bl.a. udgangspunkt i stamdata.

Det nyoprettede huslejeregister bygger også på stamdata-registreringerne. Fejl og mangler i registreringerne kan få store konsekvenser for udveksling af oplysninger med bl.a. Udbetaling Danmark.

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

### Lovgivning

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.

### Provenufonden

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 2012 indbetalt ca. 24 mio. til provenufonden. Beløbet er opgjort efter fradrag af 30 % lån til køberne.

En række sager afventer stadig færdiggørelse af regnskaber mv.

#### **Tilladelser**

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 2012 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 2012 tilført ca. 7 mio. Det fremgår af driftsbekendtgørelsen § 39 stk. 1, 5., at likvide midler fra afdelinger med tilsagn om offentlig støtte fra den 1. januar 1999 skal indgå i boligorganisationens dispositionsfond. Det fremgår ligeledes af § 39 stk. 4, at midlerne skal videreindbetales 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 realkreditinstitutionerne. 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/UNGDOMSBOLIG- INSTITUTIONER, KOMMUNER OG 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 flere tilsagn til familieboliger i 2012 end i 2011 formentlig bl.a. på grund af grundkapitalnedsættelsen pr. 1.7.2012, hvorved grundkapitalandelen faldt fra 14 % til 10 % 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 2012 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

**Tabel 13. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2012**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Familieboliger	30	138	1.173	6.896	155	847
Forsøgsbyggeri	0	0	<sup>1)</sup> 136	<sup>2)</sup> 273	0	0
<b>I alt:</b>	30	138	1.309	7.169	155	847

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

**Tabel 14. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag**

	Antal familieboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2007	30	6	0	6	5
2008	138	10	0	10	14
2009	<sup>1)</sup> 1.309	34	3	37	35
2010	7.169	213	5	218	33
2011	155	9	0	9	17
2012	<sup>2)</sup> 847	30	0	30	28

<sup>1)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 125 familieboliger  
<sup>2)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 113 familieboliger

**Tabel 15. Geografisk/type fordeling (i procent)**

	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2007	30	0	100	<sup>1)</sup> 10	90
2008	138	23	77	<sup>2)</sup> 98	2
2009	1.309	35	65	<sup>3)</sup> 45	55
2010	7.169	36	64	<sup>4)</sup> 60	40
2011	155	59	41	<sup>5)</sup> 66	34
2012	847	68	32	<sup>6)</sup> 75	25

<sup>1)</sup> Intet blandet byggeri

<sup>2)</sup> Excl. 13 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>3)</sup> Excl. 77 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>4)</sup> Excl. 863 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>5)</sup> Intet blandet byggeri

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

**Tabel 16. Anskaffelsessum/lån**

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2007	30	35,178	4,925	14	1,173	100
2008	138	195,795	27,411	14	1,419	121
2009	1309	2,260,707	169,471	<sup>1)</sup> 7/14	1,727	147
2010	7169	13,350,568	934,540	7	1,862	159
2011	155	298,763	41,827	14	1,928	164
2012	847	1,693,887	177,712	<sup>2)</sup> 14/10	2,000	171

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

<sup>2)</sup> 7 tilsagn til 110 familieboliger (14%) og 23 tilsagn til 737 familieboliger (10%)

# BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

## UNGDOMSBOLIGBYGGERI

Der er givet flere tilsagn til ungdomsboliger i 2012 end i 2011 formentlig bl.a. på grund af grundkapital-nedsættelsen pr. 1.7.2012 hvorved grundkapitalandelen faldt fra 14 % til 10 % 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. m2 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 2012 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Sundparkhallen  
Foto: Tor Stenstrup

**Tabel 17. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2007 – 2012**

	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2007	<sup>1)</sup> 1	1	0	1	1
2008	48	1	0	1	48
2009	<sup>2)</sup> 521	7	3	10	52
2010	<sup>3)</sup> 3.549	33	5	38	93
2011	14	2	0	2	7
2012	<sup>4)</sup> 520	8	0	8	65

<sup>1)</sup> Mertilsagn til et kollegiebyggeri på 65 ungdomsboliger i Herning med tilsagn i 2006

<sup>2)</sup> Inkl. 1 tilsagn på 251 ungdomsboliger i Aarhus Kommune

<sup>3)</sup> Inkl. 23 tilsagn på 2.658 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 1 forsøgsbyggeri på 10 ungdomsboliger

<sup>4)</sup> Inkl. 3 tilsagn på 342 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

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

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2007	1	0	100
2008	48	0	100
2009	521	0	100
2010	3.549	3	97
2011	14	0	100
2012	520	0	100

**Tabel 19. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2007	1	897	126	14	897	100
2008	48	32,935	4,611	14	686	76
2009	521	486,919	34,084	1) 7/14	935	104
2010	3,549	3,746,489	262,254	7	1,056	118
2011	14	15,918	2,229	14	1,137	127
2012	520	554,614	55,461	2) 14/10	1,067	119

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

<sup>2)</sup> Alle tilsagn er givet efter 30. juni 2012 (10%)

# BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

## ÆLDREBOLIGBYGGERI

I 2012 er der igen givet tilsagn til ældreboliger med en almen boligorganisation som bygherre, formentlig på grund af grundkapitalnedsættelsen pr. 1.7.2012, hvorved grundkapitalandelen faldt fra 14 % til 10 % af anskaffelsessummen.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2012 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Foto: Stefan Kai Nielsen

**Tabel 20. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2007–2012**

	Antal ældreboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2007	<sup>1)</sup> 64	6	0	<b>6</b>	11
2008	<sup>2)</sup> 770	21	0	<b>21</b>	37
2009	<sup>3)</sup> 1.063	24	0	<b>24</b>	44
2010	1.932	69	8	<b>77</b>	25
2011	0	0	0	<b>0</b>	0
2012	240	11	0	<b>11</b>	22

<sup>1)</sup> Inkl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 tilsagn på 109 ældreboliger

<sup>2)</sup> Inkl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 etapetilsagn på 1 ældrebolig

<sup>3)</sup> Inkl. 2 forsøgsbyggeri § 144 på 75 ældreboliger og 50 ældreboliger og inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 171 ældreboliger

<sup>4)</sup> Inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 84 ældreboliger

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

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebygger	Tæt-lavt byggeri
2007	64	5	95	<sup>1)</sup> 17	83
2008	770	58	42	<sup>2)</sup> 74	26
2009	1.063	76	24	<sup>3)</sup> 68	32
2010	1.932	44	56	<sup>4)</sup> 57	43
2011	0	0	0	0	0
2012	240	35	65	<sup>5)</sup> 72	28

<sup>1)</sup> Intet blandet byggeri

<sup>2)</sup> Excl. 130 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>3)</sup> Excl. 171 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>4)</sup> Excl. 24 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

<sup>5)</sup> Intet blandet byggeri

**Tabel 22. Anskaffelsessum/lån**

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2007	64	83,601	11,704	14	1,306	100
2008	770	1,155,643	83,263	<sup>1)</sup> 7/14	1,501	115
2009	1063	1,783,181	124,823	<sup>2)</sup> 7/14	1,677	128
2010	1932	3,167,483	221,724	7	1,639	126
2011	0	0	0	14	-	-
2012	240	392,819	42,049	<sup>3)</sup> 14/10	1.657	125

<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%)

<sup>3)</sup> 4 tilsagn til 41 ældreboliger (14%) og 6 tilsagn til 191 ældreboliger (10%)

# BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/ UNGDOMSBOLIGER

SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG REGIONER

Omfanget af tilsagn til ældreboliger i 2012 i forhold til 2011 steg formentlig bl.a. på grund af grundkapitalnedsættelsen, fra 14 % til 10 % af anskaffelsessummen pr. 1.7.2012.

**Tablet 23. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2007–2012**

	Selvejende institution	Kommune	Region	I alt
2007	18	70	0	88
2008	31	1.064	0	1.095
2009	120	1.370	4	1.494
2010	623	2.957	0	3.580
2011	0	43	0	43
2012	75	341	0	416

**Tablet 24. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2007–2012**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2007	18	1	18
	2008	31	2	16
	2009	120	3	40
	2010	623	11	<sup>1)</sup> 57
	2011	0	-	-
	2012	75	2	<sup>2)</sup> 38
Kommune	2007	70	1	70
	2008	1.064	32	33
	2009	1.370	43	32
	2010	2.957	93	32
	2011	43	6	7
	2012	341	11	31
Region	2007	0	-	-
	2008	0	-	-
	2009	4	1	4
	2010	0	-	-
	2011	0	-	-
	2012	0	-	-

<sup>1)</sup> Der er stor variation i antal boliger pr. byggesag fra 2 ældreboliger til 193 ældreboliger

<sup>2)</sup> 2 byggesager på henholdsvis 3 og 72 ældreboliger



**Tabel 25. Geografisk fordeling i 20067–2012 (i procent)**

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende institution	2007	18	0	100
	2008	31	100	0
	2009	120	85	15
	2010	623	85	15
	2011	0	0	0
	2012	75	96	4
Kommune	2007	70	100	0
	2008	1.064	27	73
	2009	1.370	22	78
	2010	2.957	27	73
	2011	43	0	100
	2012	341	30	70
Region	2007	0	0	0
	2008	0	0	0
	2009	4	0	100
	2010	0	0	0
	2011	0	0	0
	2012	0	0	0

**Tabel 26. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2007–2012**

2007	2008	2009	2010	2011	2012
0	<sup>1)</sup> 57	0	<sup>2)</sup> 209	0	<sup>2)</sup> 42

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

<sup>2)</sup> 2 tilsagn på 49 og 160 ungdomsboliger (nybyggeri)

<sup>3)</sup> 1 tilsagn på 42 ungdomsboliger (tilbygning)

**Tabel 37. 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 26. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2007–2012**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007–2012
<b>Region Nordjylland</b>							
Familieboliger	8	12	20	903	2	65	1010
Ungdomsboliger	0	0	0	2682	0	342	3024
Ældreboliger	1	73	106	438	0	0	618
<b>I alt</b>	<b>9</b>	<b>85</b>	<b>126</b>	<b>4023</b>	<b>2</b>	<b>407</b>	<b>4652</b>
<b>Region Midtjylland</b>							
Familieboliger	22	2	452	1983	14	134	2607
Ungdomsboliger	1	48	464	551	14	96	1174
Ældreboliger	16	128	0	177	0	91	412
<b>I alt</b>	<b>39</b>	<b>178</b>	<b>916</b>	<b>2711</b>	<b>28</b>	<b>321</b>	<b>4193</b>
<b>Region Syddanmark</b>							
Familieboliger	0	92	373	1571	47	69	2152
Ungdomsboliger	0	0	57	198	0	82	337
Ældreboliger	8	41	90	201	0	33	373
<b>I alt</b>	<b>8</b>	<b>133</b>	<b>520</b>	<b>1970</b>	<b>47</b>	<b>184</b>	<b>2.862</b>
<b>Region Hovedstaden</b>							
Familieboliger	0	32	464	1941	62	494	2993
Ungdomsboliger	0	0	0	118	0	0	118
Ældreboliger	3	444	787	821	0	84	2139
<b>I alt</b>	<b>3</b>	<b>476</b>	<b>1251</b>	<b>2880</b>	<b>62</b>	<b>578</b>	<b>5250</b>
<b>Region Sjælland</b>							
Familieboliger	0	0	0	771	30	85	886
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	36	84	80	295	0	32	527
<b>I alt</b>	<b>36</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>1066</b>	<b>30</b>	<b>117</b>	<b>1413</b>
<b>Familieboliger i alt</b>	<b>30</b>	<b>138</b>	<b>1309</b>	<b>7169</b>	<b>155</b>	<b>847</b>	<b>9648</b>
<b>Ungdomsboliger i alt</b>	<b>1</b>	<b>48</b>	<b>521</b>	<b>3549</b>	<b>14</b>	<b>520</b>	<b>4653</b>
<b>Ældreboliger i alt</b>	<b>64</b>	<b>770</b>	<b>1063</b>	<b>1932</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>4069</b>
<b>Boliger totalt</b>	<b>95</b>	<b>956</b>	<b>2893</b>	<b>12650</b>	<b>169</b>	<b>1607</b>	<b>18370</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, trækingsretssager, sager efter salgslovgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering mv., boligportal, stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsafreggelse samt personaleadministration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemandet med afdelingsleder, fire konsulenter og en sekretariatsmedarbejder samt et byggeteknisk team med funktionschef, fire konsulenter, en teknisk assistent og et boligsocialt team med funktionschef og 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, seks konsulenter, to regnskabsmedarbejdere og 1 studentermedhjælper. Afdelingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, regnskabs gennemgang, temaundersøgelser, analyser samt yder vejledning i regnskabsspørgsmål m.m.

### Samarbejdsaftaler

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

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskadefonden og Landsbyggefondens sekretariat. Landsbyggefondens sekretariat forestår placeringen af Byggeskadefondens midler, bogføring og regnskabsafreggelse 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 forudsættes ansat i Byggeskadefonden, mens en IT-medarbejder er ansat i Landsbyggefondens. Programudvikling for Landsbyggefondens sker ved eksterne samarbejdspartnere.

Der er endvidere indgået samarbejdsaftale mellem Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefondens om direktionbistand samt udlån af medarbejdere mv. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

### Boligselskabernes Hus

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. Husets lejer fraflytter i 2013 og arealerne overtages til brug af ejerne.

# LOVGIVNINGEN MV.

**Ved lov nr. 518 af 5. juni 2012** etableredes en ny boligform, startboliger, som er ungdomsboliger målrettet 18-24-årige, som har et særligt behov for en bolig med tilhørende voksenstøtte. Boligerne kan drives af almene boligorganisationer eller selvejende institutioner. Det er boligorganisationen eller den selvejende institution, der står for anvisning og udlejning af boligerne. Ved udvælgelse skal der ske en individuel vurdering, så det sikres, at de pågældende hverken har for »tunge« eller »lette« problemer til at bo i startboligen. For at sikre, at boligerne udlejes til den tiltænkte målgruppe, skal kommunen dog godkende anvisningerne i hvert enkelt tilfælde. Loven giver mulighed for, at staten kan yde støtte til brug for ansættelse af støttepersonale (sociale viceværter). Derudover kan startboliger få et mindre ombygningstilskud. Der er afsat i alt 131,2 mio. kr. i årene 2012-2015 til etablering af boligerne. Støtten til støttepersonale tildeles for en periode på 15 år.

**Ved lov nr. 556 af 18. juni 2012** blev Landsbyggefondens investeringsramme for 2012 forhøjet med 4.100 mio. kr.

**Ved lov nr. 1097 af 28. november 2012** blev den kommunale grundkapital for tilsagn efter lovens § 115, stk. 1-5 nedsat til 10 pct. Samtidig blev lån til finansiering af anskaffessummen forhøjet til 88 pct. Ændringerne fik virkning for tilsagn, der meddeles i perioden fra den 1. juli 2012 til og med den 31. december 2016.

Det blev udstedt følgende administrative forskrifter:

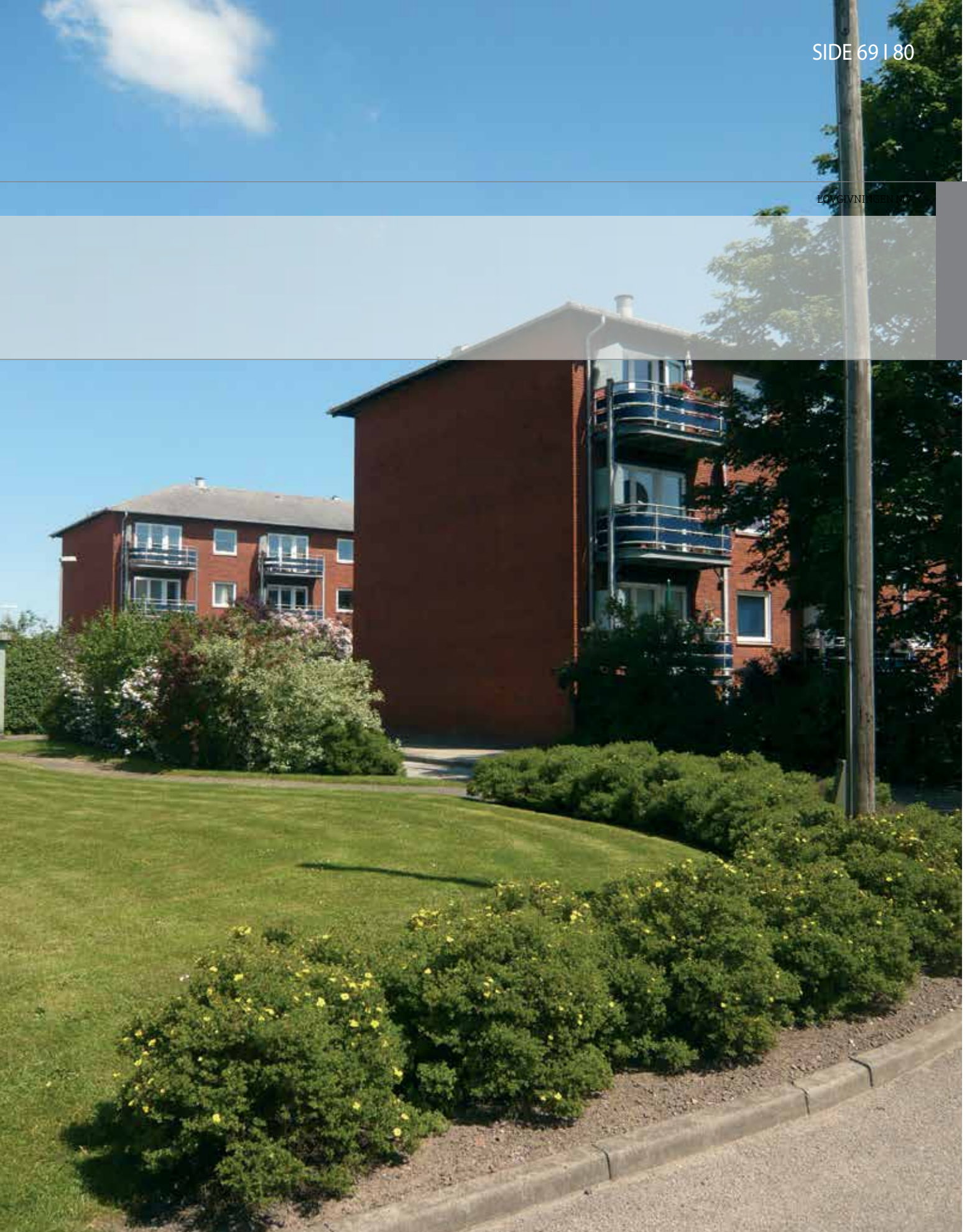
**Bekendtgørelse nr. 227 af 1. marts 2012** om salg af almene familieboliger.

**Bekendtgørelse nr. 911 af 10. september 2012** om støtte mv. til startboliger for unge.

**Bekendtgørelse nr. 912 af 10. september 2012** om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer mv.

Landsbyggefonden udarbejdede følgende regulativer:

- Regulativ om boligportalen.
- Regulativ om salg af almene boliger.



# ORDFORKLARINGER

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

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

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

**Beboerrådgiver.** Ansat i samspilramt boligområde, som 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 [www.danmarkbolig.dk](http://www.danmarkbolig.dk).

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

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

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

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

**1-års eftersyn.** 4 måneder efter afleveringen af et byggeri eller en renovering 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 eller renoveringens 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 regarantierer 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). Grundkapitalen placeres i prioritetsordenen efter realkreditlån. Lånene finansieres siden 1982 fuldt ud af det offentlige, fra 1990 alene ved kommunale lån til Landsbyggefonden, som videreudlåner til de nye boligafdelinger. Størrelsen af grundkapitalens andel af nybyggerifinansieringen anvendes af 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.** Landsbyggefonden indestår for tab på afdelingsmidler udlånt til andre afdelinger.

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

**Hjemfalds afløsning.** 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 aflyst.

**Huslejeregister.** Et register som indgår i boligportalen og danner grundlag for udbetaling af individuel boligstøtte.

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

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

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

**Landsdispositions fonden.** 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 Landsbyggefonden efter salg af almene boliger, når en række udgifter er afholdt. Nettoprovenuet konteres i provenufonden.

**Nybyggerifonden.** Lovbestemt konto oprettet i 1998 i Landsbyggefondens regnskab med henblik på at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger i fremtiden.

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

**Offentligt støttetilsagn.** Ensidedt 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/børsmæglerfirma 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. Nye salg omfattes ikke af provenufonden, men Landsbyggefondens regulativ om 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 ældrebo-liger. 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. Beboerbetalingen på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på mindst 3,4 % p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalingen indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalingen er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

Særlig driftsstøtte. Kapitaltilførsel 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 beboer-rådgiverordninger.

**Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.** Renoveringsarbejder vedrørende klimaskærmen og andre større byg-ningsdele.

**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. Deklarationer 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.

**Udbetaling Danmark.** Offentlig myndighed som fra 1. marts 2013 har overtaget boligstøtteudbetalingerne fra kommu-nerne. Oplysninger til brug for beregning hentes på boligpor-talen.





## HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

**Resultatopgørelse, uddrag**

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Indtægter:</b>					
Forskelsleje m.m.	13.382	13.221	13.360	12.522	13.619
Finansiell nettorente (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	75.091	80.274	53.123	71.551	44.037
<b>Udgifter:</b>					
Administration mv	39.722	37.187	39.718	30.058	30.090
Ombygning af ejendom	614	686	548	19	14
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	13.681	16.741	6.177	5.590	9.535
Driftssikring, garantiordning mv.	8.314	166	÷4.817	177	715
Årets resultat	26.142	38.715	24.857	48.229	17.302

Beløb i 1.000 kr.

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

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Aktiver:</b>					
<i>Anlægsaktiver:</i>					
Udlån, nybyggeri	19.822.724	19.347.227	18.529.929	18.176.083	18.053.480
Udlån, driftsstøtte mv	3.726.620	3.228.978	2.913.054	2.606.399	2.352.927
<i>Omsætningsaktiver:</i>					
Bankbeholdning mv	1.286.669	1.142.150	757.638	775.832	724.286
Obligationsbeholdning	2.004.889	1.871.111	1.779.856	1.698.838	1.624.366
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	3.953.056	3.383.791	2.609.257	1.966.030	1.127.886
<b>Passiver:</b>					
<i>Egenkapital:</i>					
Disponibel reservefond (note)	138.896	127.959	123.544	111.384	92.993
Landsdispositionsfondens (note)	65.573	+38.729	+227.293	+263.477	+310.758
<i>Langfristet gæld:</i>					
Finansiering af nybyggeri:					
– Statslån	7.263.035	7.263.251	7.264.023	7.264.023	7.264.023
– Kommunelån	11.473.012	11.021.623	10.179.578	9.789.438	9.698.646
– Pligtmæssige bidrag	1.111.439	1.118.698	1.126.071	1.132.975	1.138.774
Finansiering af driftsstøtte	3.377.786	2.875.505	2.559.193	2.252.447	1.999.459
<i>Kortfristet gæld:</i>					
Disponeret driftsstøtte	747.341	724.595	527.911	550.404	541.717

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 skønmæssigt i alt min. 15 mia. kr.) samt behov for særlig driftsstøtte.

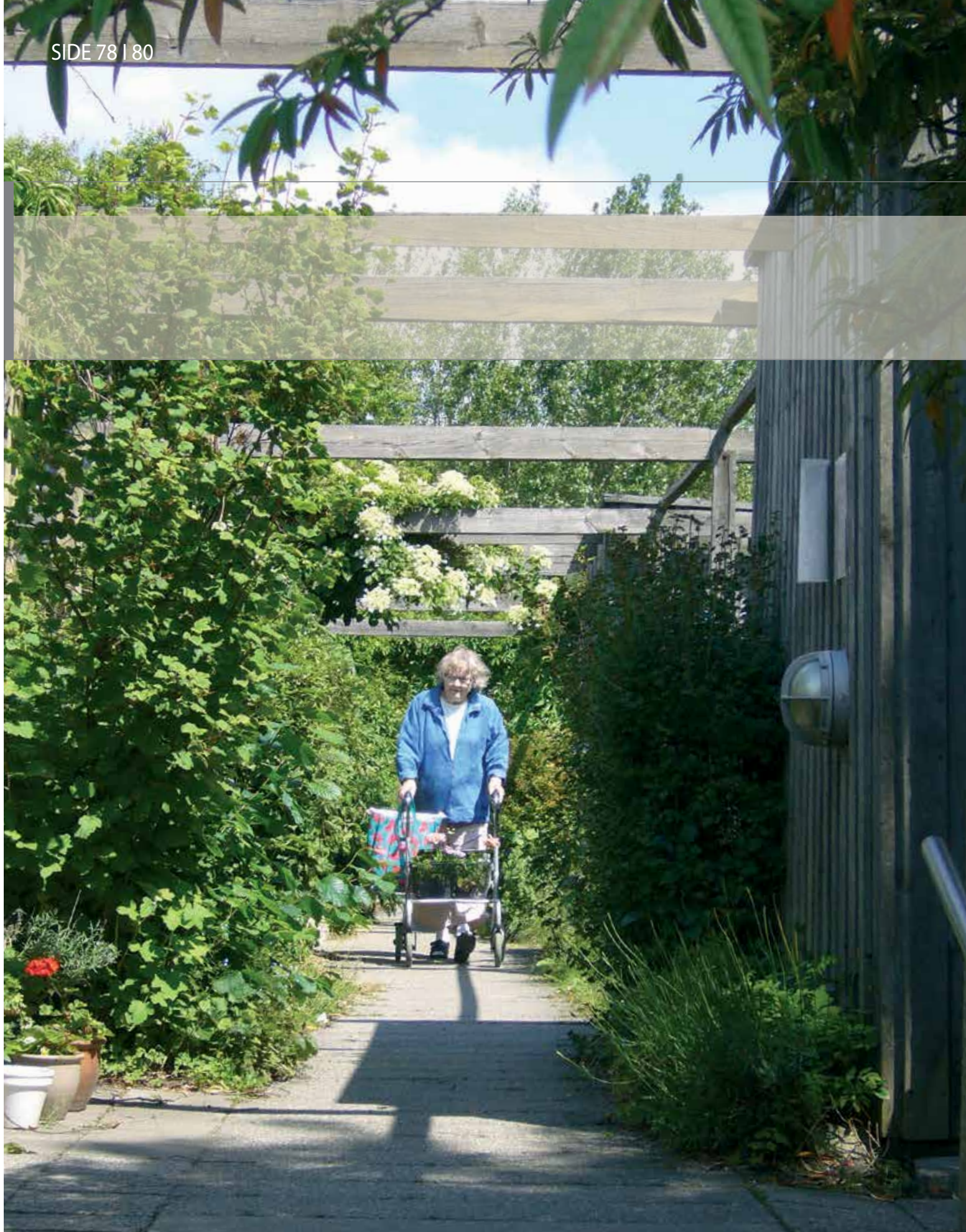
I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering mv. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2012 på max. 21,9 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 47,3 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002–2012-tilsagn udgør ca. 8,1 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er i 2012 optaget statslån på 569 mio. kr. Der er for perioden 2007–2012 overført ca. 4,0 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet i 2028.

## TABELOVERSIGT

	Side
<b>Virksomheden 2012</b>	
Tabel 1. Pengestrøm	10
<b>Nybyggeri</b>	
Tabel 2. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-	12
<b>Pligtmæssige bidrag</b>	
Tabel 3. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2007-2012	13
<b>Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens</b>	
Tabel 4. Faktiske nye indbetalinger 2000-2012 og prognose for de nye indbetalinger 2013-2030	15
<b>Tilskud til forbedringsarbejder mv.</b>	
Tabel 5. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2007-2012	19
Tabel 6. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2007-2012	20
<b>Renoveringsstøtteordning</b>	
Tabel 7. Tilsagn 2012, skema A-tal	33
Tabel 8. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2012	33
<b>Særlig driftsstøtte</b>	
Tabel 9. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2007-2012 i mio. kr.	35
Tabel 10. Oversigt over ansøgninger om støtte til en boligsocial helhedsplan fra fonden 2011-2014 midler	39
Tabel 11. Huslejestøtte 2011-2014 fordeling på regioner	43
<b>Udlejningsstatistik</b>	
Tabel 12. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2012	47
<b>Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer</b>	
Tabel 13. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2007-2012	58
Tabel 14. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	58
Tabel 15. Geografisk/type fordeling (i procent)	59
Tabel 16. Anskaffelsessum/lån	59
<b>Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer</b>	
Tabel 17. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2007-2012	60
Tabel 18. Geografisk fordeling (i procent)	61
Tabel 19. Anskaffelsessum/lån	61

	Side
<b>Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer</b>	
Tabel 20. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2007-2012	62
Tabel 22. Geografisk/type fordeling (i procent)	63
Tabel 23. Anskaffelsessum/lån	63
<b>Byggeri af ældreboliger/ungdomsboliger – selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner</b>	
Tabel 23. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2007-2012 ældreboliger 2007-2012	64
Tabel 24. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2007-2012	64
Tabel 25. Geografisk fordeling (i procent) 2007-2012	65
Tabel 26. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2006-10	65
Tabel 27. Anskaffelsessum/lån	65
Tabel 28. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2007-2012	66



Vridsløselille Andelsboligforening – afd. 9, Galgebakken  
Foto: Landsbyggefonden

## MEDARBEJDERE I LANDSBYGGEFONDEN

### **Almen Analyse**

Evy Ivarsson Nielsen  
Rasmus Kofoed Pedersen  
Flemming Munch Mortensen  
Lone Kirstine Sønderskov  
Jette Jensen  
Finn Mørk Jacobsen  
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  
Lizzie Jørgensen  
Marianne E. Ekstrøm  
Peter Mols  
Charlotte Rønnebæk  
Grete Alvagård  
Lene Brandt Witt

### **Administrativ afdeling**

Helle Juul  
Lene Dabros Andersen  
Janne Larsen  
Inge Bengtzen  
Annelise Witt-Hansen  
Birthe Jøhncke  
Linda Stidsen  
Lene Gitte Hansen  
Susie Agerholm Balle  
Christina Sand-Henriksen  
Kaj Søgaard

## 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**

Hasseris Boligselskab, afd 6,  
Skelagergårdene  
Foto: Aalborg Luftfoto

### **Grafisk Design**

Roll Company



LANDSBYGGFONDEN

