



BERETNING 2013



LANDSBYGGFONDEN

BERETNING 2013

LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

Valgt af Boligselskabernes Landsforening

Christian Høgsbro, København, formand

Birte Flæng Møller, København, næstformand

Karin Mortensen, Vejle

Ulla Holm, Skive

Erling Nielsen, Odense

Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Dorthe Larsen, Brøndby

Jesper Larsen, København

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 har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger. Fonden er en hjørnesten i en dansk selvfinansieringsmodel – hvor den almene sektor gennem pligtmæssige bidrag og indbetalinger er med til at styrke boliglivet og sektorens konkurrenceevne gennem forskellige støtteordninger for renoveringen af og økonomien i landets boligafdelinger. Desuden forestår fonden analyser af udviklingen i den almene boligsektor samt driver platforme for formidling af de almene lejeboliger og for styringsdialogen mellem landets boligorganisationer og tilsynskommunerne.

INDHOLD

	Side
VIRKSOMHEDEN 2013	5
NYBYGGERI	10
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	13
INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN	15
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.	19
BOLIGPORTAL/HUSLEJEREGISTER	22
RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN	26
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	36
UDLEJNINGSTATISTIK	49
ALMEN ANALYSE	52
ADMINISTRATION MV.	56
BILAGSOVERSIGT	60
TABELOVERSIGT	80

VIRKSOMHEDEN 2013



Lejerbo Holbæk, afd. Agervang/Engvej
Foto: Lejerbo

VIRKSOMHEDEN 2013

ADMINISTRATION

Boligportal udvidet med huslejeregister mv.

”Danmarkbolig.dk”, boligportal oprettet ved lov, 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 har overtaget det meste af administrationen af den individuelle boligstøtte fra kommunerne.

I årets løb har der været arbejdet med at sikre transmissionen af data mellem systemerne i den almene sektor, boligportalen og Udbetaling Danmark. Fra ultimo 2013 og fremefter gennemføres forskellige stikprøvekontroller, der skal sikre datakvaliteten. Herefter vil bl.a. Udbetaling Danmark kunne anvende huslejeregistret til boligstøtteadministrationen.

Selve ”Danmarkbolig.dk” fornyes, således at der gives de lejesøgende de bedst mulige vilkår. Der etableres nye søgemuligheder og videregivelse af eventuelle opskrivningsønsker til boligorganisationerne.

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 overtagelse 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 landsdispositionsfonden.

De nye indbetalinger medfører ikke lejeforhøjelse, mens de pligtmæssige bidrag til landsdispositionsfonden successivt siden 1968 samlet har medført en lejeforhøjelse på 341 mio.

kr./år (2013-priser) svarende til gens. ca. 850 kr./år pr. almen bolig (2013 bidrags-antal).

Rentesikringsadministration

Efter lovændring pr. 1. januar 2013 har Statens Administration og Landsbyggefonden indgået aftale om fondens overtagelse af rentesikringsberegning ved tolagsbelåning, hvor mindst 1 lån er færdigbetalt. I forbindelse med den beskrevne indbetalingsadministration vil fonden for staten – efter en overgangsperiode - udbetale rentesikring eller opkræve ”negativ” rentesikring.

[Læs mere om Administration.](#)

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 2013 bl.a. udgivet en statistik om beboerne i den almene boligsektor og endvidere igangsat en række analyser og temastatistikker, som forventes offentliggjort i løbet af 2014. Herudover har fonden arbejdet med videreudvikling af det webbaserede regnskabsindberetnings-system og den offentligt tilgængelige regnskabsdatabase.

Forskeradgang Danmarks Statistik

Fonden fik i 2012 forskeradgang hos Danmarks Statistik og anvender data herfra i arbejdet med analyser, statistikker og temaundersøgelser. I 2013 har fonden bl.a. arbejdet med opbygning af statistikker om beboersammensætningen i den almene boligsektor samt med udviklingen af et monitoringsystem baseret på en række indikatorer fra primært befolknings- og arbejdsmarkedsstatistikken.

Almenstyringsdialog

Fonden varetager driftsansvaret for den digitale platform, [Almenstyringsdialog.dk](#), til brug for styringsdialogen mellem de almene boligorganisationer og kommunerne. I 2013 har fonden i samarbejde med ministeriet fortsat 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.

[Læs mere om Almen Analyse.](#)

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE**Renoveringsstøtteordningen**

Renoveringsstøtteordningen anvendes på ekstraordinære arbejder i forbindelse med helhedsplaner i de udsatte boligområder og fremtidssikringen af det almene byggeri. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses ud fra en udlejningsmæssig synsvinkel og fonden har mulighed for at støtte 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, 2012 og 2013 blev der gennemført ekstra rammer for henholdsvis 5 mia. kr., 4,1 mia. kr. og 4 mia. kr. samt en fremrykning af 5,5 mia. kr. Ordningen er fortsat trangsbestemt og efter en ansøgningsregistrering. Der er i 2013 meddelt tilsagn for ca. 6 mia. kr. Ved udgangen af 2013 skønnes ansøgningsmassen at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 18,4 mia. kr. I årene 2014-2016 er der ca. 6 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens § 91.

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 bygningsreglements krav – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud at kan finansiere. Fonden støtter ikke almindelige vedligeholdelses-/henlæggelsesarbejder, som afdelingerne efter reglerne selv skal forestå.

Fra 2008 har det været muligt at gennemføre variabel beboerbetalning ved nye tilsagn. Arbejder vedrørende tilgængelighed, lejlighedssammenlægning og miljøfremme (udearealer,



Lejerbo, Køge
Foto: Landsbyggefonden

VIRKSOMHEDEN 2013



indgangspartier, beboerhuse mv.) opnår efter loven lavere beboerbetaling end gennemsnittet, mens opretningselementet ansættes til en højere beboerbetaling. Samlet skal beboerbetalingen i gennemsnit i udgangspunktet for hvert års tilsagn udgøre mindst 3,4 % af anskaffelsessummen.

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

Tomgang og tilpasning

Udlejningsvanskelighederne er fortsat betydelige, 3.523 boliger i tomgang pr. 1. januar 2013 og 3.309 pr. 1. januar 2014. Heraf er 2.376 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.

Evaluerig, vidensopsamling og erfararbejde/læringsnetværk Lærings- og udviklingsnetværket i foreningen "AlmenNet" samt evalueringen og erfararbejdet i "Boligsocialnet" er fortsat med fondens støtte i 2013, udvidet rapportering af målopfyldelsen i de boligsociale projekter er indført, ligesom "Center for Boligsocial Udvikling" med ministeriets og fondens

Tabel 1. Landsbygefonden 2013		
Pengestrøm		
	2012	2013
	mio. kr.	mio. kr.
Udbetalinger		
Trækningsretstilskud	366	298
Ydelsesstøtte renovering	314	347
Kapitaltilførsel, huslejestøtte mv.	1.285	1.180
Refusion stat nybyggeri	516	529
Udlån nybyggeri	475	307
	2.956	2.661
Indbetalinger		
Pligtmæssige bidrag	843	852
Udamortiserede ydelser mv.	1.302	1.509
Forskelsleje, renter mv.	80	47
finansieringsindskud nybyggeri	475	307
	2.700	2.715
Note. Manko finansieres ved statslån		

støtte gennemfører vidensopsamling, udvikling af effekt-målingsmetoder, rådgivning og processtøtte. Den centrale støtte til de mange udfordringer i lokalområderne er hermed ændret i den nye boligforligsperiode 2011 - 2014. Der er udfordringer i opnåelsen af de opstillede mål og fokuseringen af indsatsen må ske på områder, hvor der er erfaring for nytteværdi.

[Læs mere om Særlig Driftsstøtte.](#)



Lejerbo Holbæk, afd. Agervang/Engvej
Foto: Lejerbo

NYBYGGERI

Tabel 2. Støttet nybyggeri 2008–2013, almene boligorganisationer, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner. Fripøjeboliger 2008–2013

Almene boligorganisationer:							
Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2008–2013							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008-2013
Familieboliger	138	1.309	7.160	155	780	1.182	10.724
Ungdomsboliger	48	521	3.549	14	529	1.590	6.251
Ældreboliger	749	1.063	1.932	0	240	420	4.404
I alt	935	2.893	12.641	169	1.549	3.192	21.379
Selvejende almene ungdomsbolig/ældreboliginstitutioner, kommuner og regioner:							
Antal almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2008–2013							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008-2013
Ungdomsboliger	57	0	209	0	42	32	340
Ældreboliger	1.095	1.494	3.528	43	399	88	6.647
I alt	1.152	1.494	3.737	43	441	120	6.987
Fripøjeboliger:							
Antal fripøjeboliger fordelt på tilsagnsår 2008–2013							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008-2013
Fripøjeboliger med offentlig støtte	94	181	94	120	224	170	883
Fripøjeboliger uden offentlig støtte	225	51	0	64	88	86	514
I alt	319	232	94	184	312	256	1.397

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 fripøjeboliger.

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 %.



Boligforeningen Ringgården, Aarhus Havn
Foto: Jørgen Jørgensen

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 udlejningssituation, har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid. Ved tabsgivende afhændelse af en afdeling med grundkapitallån afskrives - hvis nødvendigt - det konkrete kommunale og eventuelt andet grundkapitalindskud samt landsdispositionsfondens kapitaliserede indbetalingstilgodehavende.

Refusion ydelsesstøtte

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn meddelt i 2011 er beregnet endeligt pr. den 1. oktober 2013. 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.

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.

Nybyggeri-statistik

Der henvises til optaget som bilag til beretningen.

Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2013

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	22 mio. kr.	Beregnet
2012	256 mio. kr.	Fra Finanslov 2013
2013	442 mio. kr.	Fra Finanslov 2013
I alt	11.008 mio. kr.	



Lejerbo Skørping, afd. Solgården
Foto: Landsbyggefonden

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

Tabel 4. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	738	759	754	754	775	784	4.564
I alt	806	827	822	822	843	852	4.972

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 59,70 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 26,70 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

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. m².

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 784 mio. kr.

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

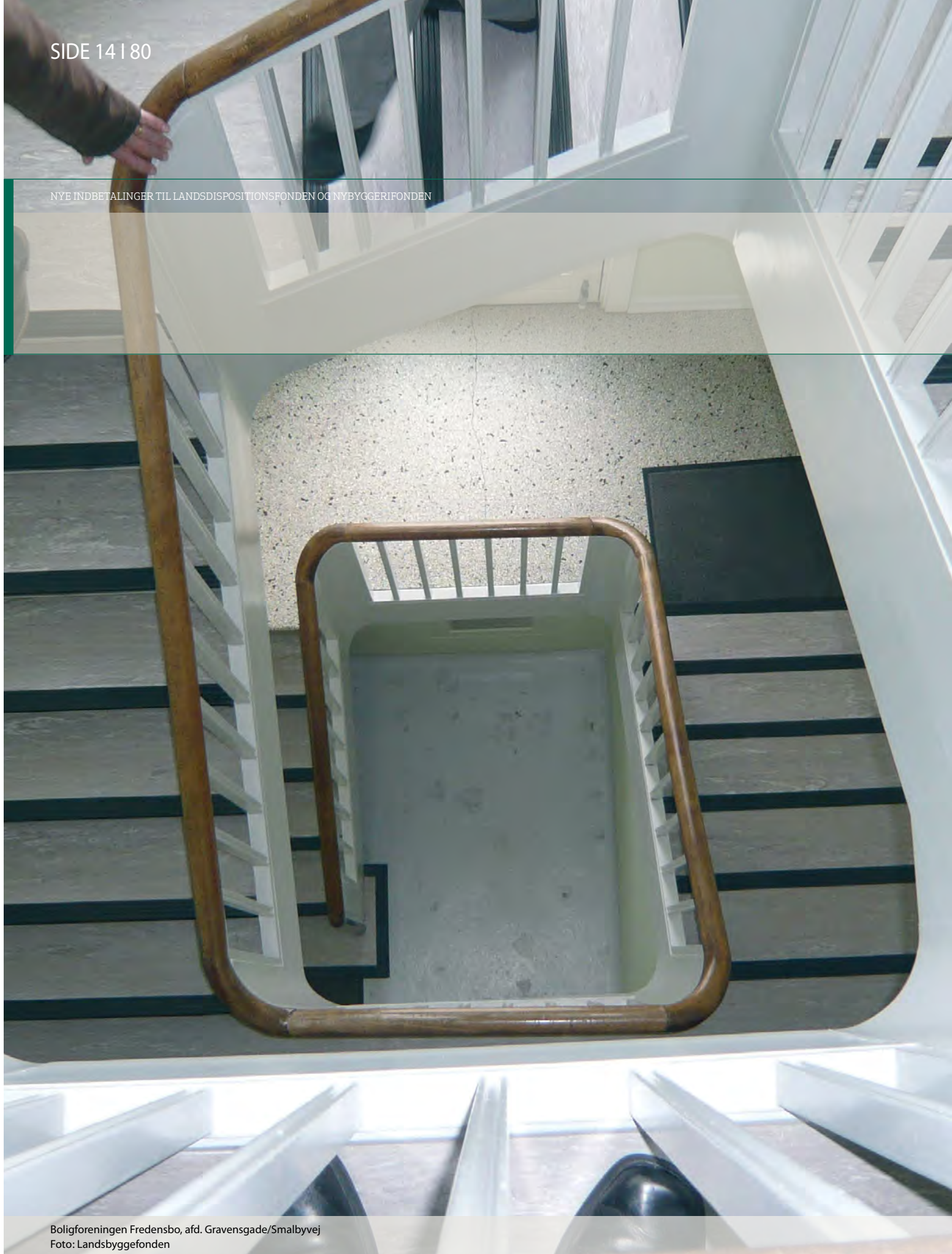
2013

De samlede pligtmæssige bidrag i 2013 har andraget ca. 852 mio. kr., hvoraf ca. 511 mio. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 341 mio. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

2014

For 2014 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 856 mio. kr., hvoraf ca. 514 mio. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 342 mio. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN



INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN

(UDAMORTISEREDE LÅN)

NYT REGULATIV

Landsbyggefonden har i medfør af lov om almene boliger vedtaget et nyt regulativ om indbetalinger til landsdispositions-fonden og nybyggerifonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale, tidligere amtskommunale ældreboliger og friplejeboliger der har modtaget offentlig støtte.

Det nye regulativ omhandler indberetning, registrering og administration af lån og indbetalinger til landsdispositions-fonden og nybyggerifonden. Regulativet trådte i kraft den 1. oktober 2013.

Det nye regulativ indeholder bl.a. følgende ændringer

- Alle lån i alle afdelinger skal indberettes
- Landsbyggefondens lånregister skal omfatte alle lån
- Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 omfattes
- Opkrævning af negativ ydelsesstøtte på renoveringslån
- Opkrævning til nybyggerifonden, herunder negativ ydelsesstøtte
- Selvejende almene ungdomsboliger og friplejeboliger omfattes
- Landsbyggefonden overtager administration af lån med rentesikring

Desuden er der mindre ændringer af mere redaktionel karakter.

Ændringen betyder bl.a. at alle lån i alle afdelinger skal indberettes ved den kommende indberetning i 2014.

Indberetningen skal foretages inden 15. juni hvert år.

LOVGIVNING

Indbetalingsgrundlag landsdispositions-fonden

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 dispo-sitionsfond, idet huslejen på dette punkt opkræves uændret.

Tabel 5. Faktiske nye indbetalinger 2000–2013 og prognose for de nye indbetalinger 2014–2030

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	1.509
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 2014–30: 1,8% inflation, 5% rente.

Bebyggelser med tilsagn om støtte inden 1. januar 1999 har siden 1. januar 2000 været forpligtet til at indbetale 1/2 af disse midler til Landsbyggefonden (landsdispositionsfondens). Fra 1. januar 2008 er denne forpligtelse øget til 2/3. Forpligtelsen omfatter alle betalinger på udamortiserede lån (vedrørende den oprindelige finansiering) efter 1. januar 2000, uanset om lånene er udamortiserede før år 2000.

Byggerier med tilsagn efter 31. december 1998 er finansieret efter andre regler. For disse byggerier foretages en 3-deling af beboerbetalinger, således at der skal indbetales 1/3 af de likvide midler til landsdispositionsfondens og 1/3 nybyggerifondens.

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

Til landsdispositionsfondens indbetales i øvrigt de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på renoveringslån jf. lov om almene boliger mv. § 91. De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingerne fastsat i tilsagnet og den faktiske ydelse på det optagne lån (negativ ydelsesstøtte).

Indbetalingsgrundlag nybyggerifonden

Udover indbetaling af 1/3 af likvide midler fra byggerier med tilsagn efter 31. december 1998, skal indbetales likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på prioritetslån (negativ ydelsesstøtte).

De likvide midler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingerne 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, almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution og visse friplejeboliger.

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

Nybyggerifonden er i 2013 tilført ca. 27 mio. Tilgangen vil

variere i takt med renten og er dermed vanskelig at skønne fremadrettet.

INDBERETNING

Selvangivelse

En gang årligt skal boligorganisationerne indberette data til Landsbyggefonden. I 2013 indberettede ca. 7.000 af i alt ca. 8.000 afdelinger til fondens låndatabase. Fra 2014 skal alle lån i alle afdelinger indberettes.

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.

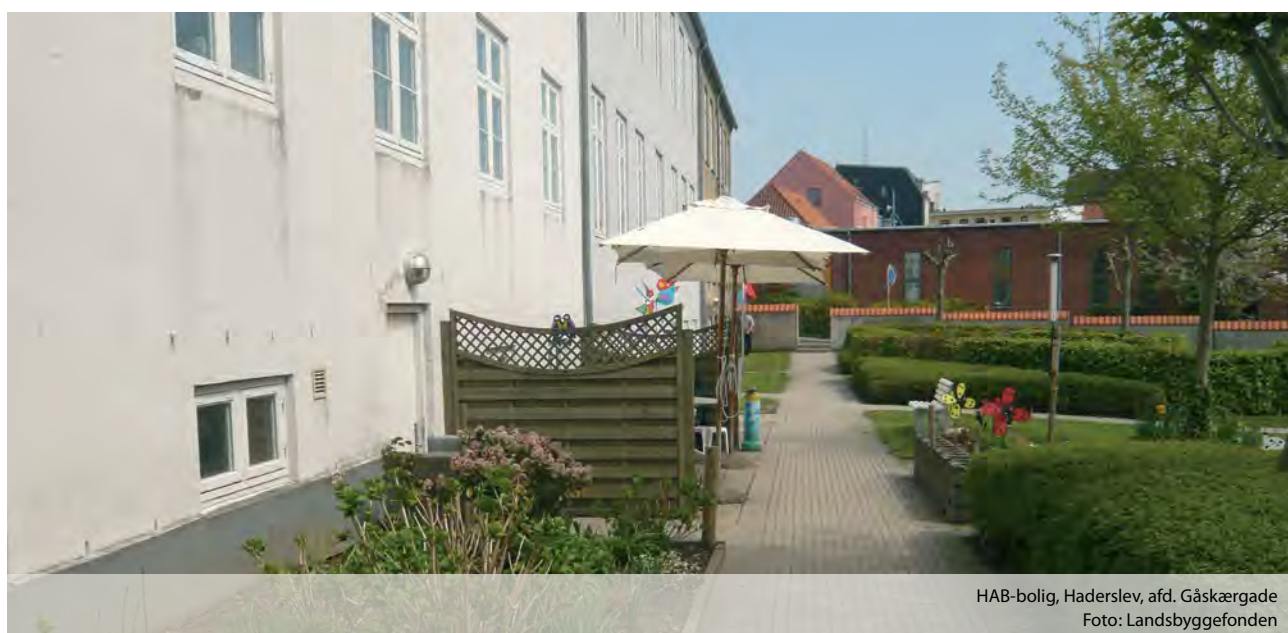
INDBETALING

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



HAB-bolig, Haderslev, afd. Gåskærgade
Foto: Landsbyggefonden

sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen vedrørende de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. Lån vedrørende erhvervsarealer i boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Rentesikringsbærende lån

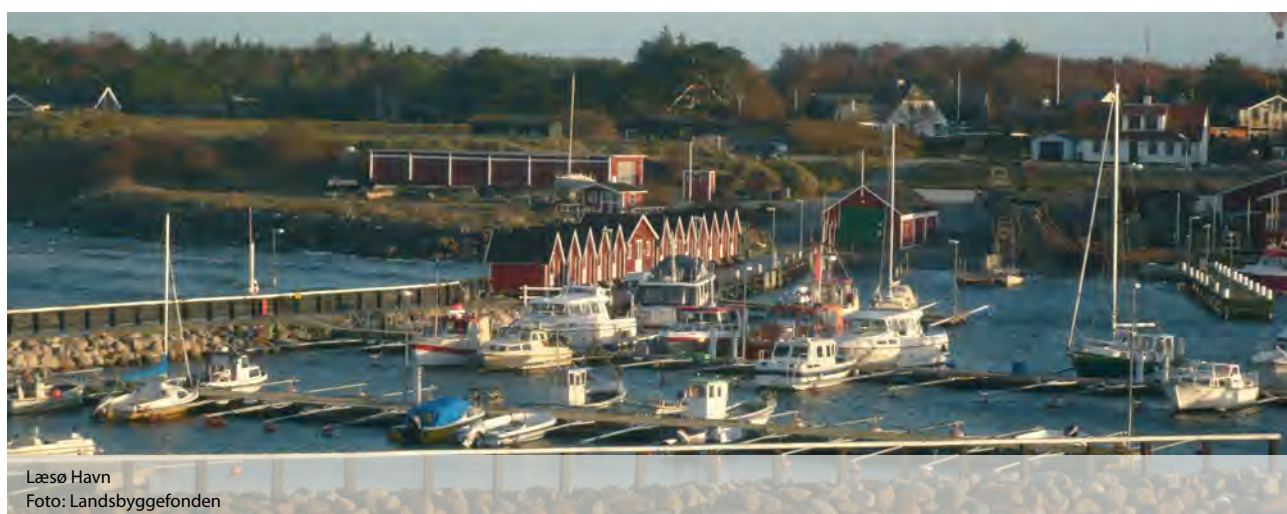
I forbindelse med en ændring af almenboligloven kan Landsbyggefonden overtage administrationen af lån til almene boligafdelinger, hvortil der er ydet rentesikring. Administrationen finder sted, når et eller flere lån i afdelingen er udamortiseret, og omfatter bl.a. udbetaling af rentesikring og opkrævning af negativ støtte. Statens Administration omberegner pt. et antal sager for tidligere år. Når denne omberegning er afsluttet overtager Landsbyggefonden efter aftale rentesikringsudbetaling og opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2013.

Indbetalingsprognose

Der har været en vis difference mellem skøn og faktiske indbetalinger landsdispositionsfondens/udamortiserede lån. En undersøgelse har særligt peget på 2 forhold, indeklåne

og fritagelserne. Det har vist sig, at afdelinger med ibrugtagelse i 1982 og finansieret med IS20 indeklån færdigbetales senere end oprindeligt beregnet. I henhold til 2006-rapporten om de fremtidige indbetalinger udarbejdet af ministeriet og fonden i fællesskab skulle disse afdelinger begynde at bidrage fra primo året, mens de faktiske udamortiseringssterminer 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.

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. Fra 2014 indberettes alle lån i alle boligafdelinger. Det forventes derfor, at 2006-beregningerne kan suppleres af nye beregninger. Dette som følge af de mere præcise data, der fremkommer efter indberetning af alle lån i alle afdelinger.



Læsø Havn
Foto: Landsbygefonden

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 Landsbygefonden 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

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

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

Efter 1. januar 1999 har Landsbygefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene kunne meddele fritagelse for den del af dispositionsfondsindbetalingerne, som ikke skal videreindbetales til landsdispositionsfondens. Fritagelser meddelt 1999-2007 svarende til halvdelen af indbetalingerne, fritagelser meddelt fra 2008 svarende til en tredjedel. Beliggenhedskommunen kan uden Landsbygefondens medvirken fritage vedrørende selvstændige institutionsafdelinger.

SÆRLIGE FORHOLD

Ved hel eller delvis afståelse af en afdeling (f.eks. frasalg af erhvervslokaler) overføres et evt. overskud til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Frasalget medfører normalt, at de fremtidige indbetalinger til landsdispositionsfondens reduceres. 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.

Table 6. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2008–2013, mio. kr.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tilsvarende (bogført saldo), primo	2.060	2.237	2.344	2.398	2.527	2.699
Trækingsret overført	484	496	493	493	506	511
Tilskrevne renter	83	34	39	48	32	26
	2.627	2.767	2.876	2.939	3.065	3.236
Udbetalt tilskud	÷390	÷423	÷478	÷412	÷366	÷298
Tilsvarende (bogført saldo), ultimo	2.237	2.344	2.398	2.527	2.699	2.938
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷1.000	÷903	÷859	÷831	÷912	÷1.065
Ikke disponeret saldo	1.237	1.441	1.539	1.696	1.787	1.873

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

TRÆKNINGSRET

Nyt Regulativ

I 2013 godkendte Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter et nyt regulativ om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder mv. Regulativet har åbnet op for, at boligorganisationerne har mulighed for at ansøge om en forhøjelse af tilskuddet efter fondens nærmere bestemmelser, såfremt de forudsatte driftsbesparelser beregnet efter anerkendte total-økonomiske principper ikke opfyldes efter gennemførelse af de tilskudsberettigede arbejder. Ansøgning skal ske inden 5 år efter færdiggørelse af de tilskudsberettigede arbejder.

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 trækingsret til at hjemtage midlerne, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingerne.

433 konti

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca.

511 mio. kr. (2013) er overført til 433 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækingsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden og på grundlag af lovbestemmelse og regulativ i medfør heraf.

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

Tilsagn for 1.065 mio. kr.

Ved udgangen af 2013 er der fra "trækingsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 1.065 mio. kr.

Saldo-beløb

De udisponerede saldi på de 433 trækingsretskonti udgør ultimo 2013 totalt ca. 1.873 mio. kr. Et antal boligorganisationer har anvendt muligheden for at disponere indtil fem år frem over de pligtmæssige bidrag, mens andre i højere grad sparer op, inden de iværksætter forbedrings- og opretningsarbejder. Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidspanlægning med hensyn til anvendelse af trækingsretten. Af admini-

Tabel 7. Udviklingen i trækningens anvendelse i årene 2008–2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.957	1.295	1.708	1.403	1.507	1.556	9.426
Tilskud i mio. kr.	495	368	399	386	346	415	2.409
Tilskud i% af anskaffelsessum	25	28	23	28	23	27	26

strative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

Forrentning

Trækningenskontiene er forrentet med en rente svarende til Nationalbankens diskonto. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers trækningenskonti. Hvis fondens driftsresultat tillader det, tages der en gang årligt stilling til muligheden for eventuel supplerende rentetilskrivning. I 2013 har diskontoen været 0 procentpoint og der er ikke tilskrevet merrente.

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 2013 meddelt tilsagn til 25 projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelse 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 trækningensretten er markant.

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningensretten, blev der i 2013 udført arbejder for ca. fire kr. I 2013 er der ydet tilskud på 415 mio. kr. via trækningensretten. Det har udløst arbejder for 1.556 mio. kr.

De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningensretten 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 2013.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.



BOLIGPORTAL/HUSLEJEREGISTER

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

Den tidligere domænebestyrelse for boliger, bygninger og forsyning foreslog som led i den fælles offentlige digitaliseringsstrategi etablering af elektronisk huslejeregister. Dette register er etableret 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 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. 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 bygningsvejernes indberetning.

Udbetaling Danmark fastlægger fremover eventuelle nye arealtillæg/-fradrag f.eks. på grund af gavlforhold. Det har som konsekvens af det nye anvendelsesområde, været nød-

vendigt at ændre indberetningsniveauet fra lejlighedstype (flere boliger med f.eks. samme husleje) til det enkelte lejemål (enhedsniveau).

Udbetaling Danmark anvender bl.a. data fra huslejeregisteret til nyansøgning af boligstøtte via borger.dk. Ligesom der er etableret snitflader mellem huslejeregisteret og Udbetaling Danmark til efterfølgende vedligeholdelse af data vedrørende modtagere af boligstøtte.

Samlet obligatorisk indberetning

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

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

Der er arbejdet med integration mellem huslejeregisteret og boligorganisationers IT-systemer, så der løbende og automatisk overføres ændringer i data. De mindre boligorganisationer har mulighed for at indtaste data i en web-klient.

Det er stadig obligatorisk at indberette til boligportalen/huslejeregisteret. 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.

Huslejeregister-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



Randersegnens Boligforening, afd. Mariager
Foto: Landsbyggefonden

område, maksimal husleje, tilgængelighed mv. Der er endvidere information om diverse regler og fakta om den almene boligsektor.

I 2014 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 mangfoldigheden 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. Det er ligeledes hensigten, at den boligsøgende ledes hen til opskrivningsprocessen hos 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 private udbydere omkring visning af alle indberettede almene boliger på deres portaler.

TIDSFRISTER

Boligportalen/huslejeregisteret åbnede for indberetning primo februar 2013. Primo 2014 færdiggjorde Udbetaling Danmark deres snitflader mod huslejeregisteret. Der arbejdes derefter med kontrol og forbedring af datakvaliteten i huslejeregistret.

Det forventes, at data fra huslejeregistret anvendes til nyanøgning og efterfølgende vedligeholdelse af huslejeændringer m.v. med opstart i foråret 2014.

STORE KRAV TIL KVALITETEN

Portalens nye formål stiller store krav til kvaliteten og opdaterings hyppigheden. Hvis der indberettes forkerte oplysninger, er der risiko for at boligstøtten til lejer fastsættes forkert.

Landsbyggefonden har ansvaret for at drive portalen og fonden har opbygget en række automatiske og manuelle kontroller af data.

Det er boligorganisationerne, der har ansvaret for at data er korrekte og fuldstændige. Der er via web-klienten indbygget mulighed for, at boligorganisationerne efter login kan kontrollere egne data f.eks. via rapporter. Endvidere er oprettet en supportfunktion, som boligorganisationerne gratis kan kontakte.



RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

DEN GENERELLE UDVIKLING

Udfordringer

Boligmarkedet er fortsat præget af befolkningens vandrang fra landdistrikter til byerne og bypolitiske forandringsbehov i de største byer. Denne udvikling berører mange boligafdelinger, som mærker udlejningsvanskeligheder og/eller boligsociale problemstillinger. Den økonomiske konsekvens for en afdeling og boligorganisationen kan hurtigt føre til en økonomisk uholdbar situation.

For at bidrage til at afhjælpe denne situation, arbejdes der i renoveringsstøtteordningen med helhedsplaner, der skal favne alle de problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Ikke alene den aktuelle økonomiske situation behandles, men også afdelingens bygningsfysiske stand, attraktionsværdi og konkurrenceevne er vigtige parametre. De fleste afdelinger kan med en helhedsplan, og eventuel støtte til renovering, fortsætte med konkurrencedygtige boliger, medens andre afdelinger - specielt i udkantsområderne med størst befolkningsafvandring - må reduceres eller sælges.

Renoveringsstøtte

Helhedsplanlægning er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og renoveringsstøtteordningen for at sikre at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst. I de udsatte boligområder er den boligsociale indsats ofte et vigtigt element i helhedsplanen og kræver en betydelig indsats fra både boligorganisationen og kommunen. Den helhedsorienterede indsats er nødvendig for at løse de ofte sammensatte og komplekse problemer, der er i de særligt udsatte boligområder. I mange tilfælde udarbejder boligorganisationerne helhedsplaner for flere afdelinger sammen for at sikre fremtidsperspektivet og sammenhængene med den øvrige by og byudvikling mv.

De bygningsfysiske problemstillinger, der kan opnå støtte, skal alle være af ekstraordinær karakter. Udover egentlige skader er indeklimaet i bred forstand en væsentlig årsag til at ansøge om renoveringsstøtte. Indeklimaproblemer udspringer ofte af enten manglende ventilation og/eller betydelige kuldebroer i klimaskærmen. Endvidere er de indre strukturelle

problemer med små boliger og små rum i 40 – 50er byggeriet en væsentlig problemstilling for en afdelings konkurrenceevne. Der er fortsat en vis kødannelse for at få tilsagn, men det bemærkes, at støtteordningen også administreres ud fra et transsprincip.

Infomøder og helhedsplaner

Der har i årets løb været afholdt en række landsdækkende informationsmøder vedrørende renoveringsstøtteordningen. Møderne har givet de involverede parter introduktion til helhedsplanlægning og renoveringsstøtteordningen, samt diverse former for huslejestøtte og de web baserede værktøjer, der anvendes ved udarbejdelse af ansøgning og under sagernes forløb.

Udvidelse af ramme

I forlængelse af den ekstraordinært store indsats fra renoveringsstøtteordningen i 2012 blev der af forligspartierne i foråret 2013 bevilliget 4 mia. kr. således, at der i 2013 er givet tilsagn for i alt 5.958 mio. kr. En lang række sager har på den baggrund nydt fremme og har fået tilsagn betydeligt før end forventet.

DIGITAL SAGSBEHANDLING, BYGGESKADEFONDSDÆKNING OG BOSS-INF-RENOVERING MV.

Byggeskadefondsdekning

Sager, der har fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter renoveringsstøtteordningen, trækningretten eller den almindelige driftsstøtteordning er obligatorisk omfattet af den nye byggeskadeforsikring hos Byggeskadefonden.

I afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden (BSF) eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), kan Landsbyggefonden – jf. regulativet - ikke medvirke med støttede lån vedrørende bygningsdele, som er omfattet af de 2 fondes dækningsområde. Udestående problemer må derfor løses ved anden særlig driftsstøtte. Når dækningsperioden i de to Byggeskadefonde udløber efter de 20 år fra afleveringsdatoen, kan en boligafdeling ansøge renoveringsstøtteordningen på almindelig vis. Sagerne behandles efter samme retningslinjer som andre renoveringssager.

Informationsmøder om digitale ansøgninger, BOSSINF renovering, renoveringsstøtte mv.

Landsbyggefonden udbød i efteråret 2013 4 informationsmøder for projektledere/ forretningsførere med flere i boligorganisationer, bygherrerådgivere, ansatte i kommuner samt andre involverede. Disse møder blev afholdt i november 2013. Interessen for møderne var stor og fonden har i alt fået ca. 380 tilmeldinger. For at alle kan få plads afholdes der derfor 4 ekstra møder i 1. kvartal 2014. Møderne afholdes i Vejle, Odense, Aalborg, Århus og København.

Blandt målgruppen for disse arrangementer er der et behov for information fra og dialog med fonden omkring hele samarbejdet med fonden omkring renoveringsstøttesager. Arrangementerne har blandt andet til formål at lette arbejdet med renoveringsstøttesager.

Indholdet af arrangementerne er en introduktion til anvendelsen af IT-systemet driftsstoette.lbf.dk, hvor alle ansøgninger uploades digitalt.



Himmerland Boligforening, afd. 19
Foto: Himmerland Boligforening

Herudover blev gennemgået anvendelsen af IT systemet BOS-SINF-renovering, hvor boligorganisationer indberetter skema A, B og C, samt de budgetark, der anvendes ved ansøgning om renoveringsstøtte. Endvidere gennemgang af de finansierings muligheder og støtteordninger, der er i forhold til huslejefastsættelsen i afdelingerne med renoveringsstøttesager.

Endeligt bliver der givet en grundig gennemgang af projektledernes rolle frem til skema A (tilsagn), helhedsplanens betydning for støttesagen, samt kriterier for tildeling af renoveringsstøtte og hvad der er god byggeteknisk dokumentation.

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. 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 2013 meddelt dispensation i 3 sager 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. Beløbet 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 ydelse 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 ydelsesgennemsnit 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.).



Fællesorganisationens Boligforening (FOB), afd. Sydbyen
Foto: FOB

SAGERNES ART OG OMFANG

I 2013 var der en tilgang på 120 nye sager om renoveringsstøtte - jf. Almenboliglovens § 91, og ved udgangen af året var der i alt 594 sager under behandling. En række af disse sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejstøtte mv.

Der har været afholdt besigtigelse i 449 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning gens. op mod 12 måneder. Denne periode kan dog oftest anvendes til præcisering af det byggetekniske dokumentationsgrundlag. Der prioriteres til stadighed i de indkomne sager, og besigtigelse af f. eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer søges således fremmet mest muligt.

Der gennemføres en særlig informationsindsats om ordningen i Region Sjællands område, da sagsantallet her ligger under det forventede.

REDUKTION AF BOLIGANTAL

Specielt i afdelinger beliggende i udkantsområder og i de særligt udsatte boligafdelinger i byområder kan det være relevant i helhedsplanen nøje at analysere om en reduktion er relevant. Afdelinger med vedvarende tomgang og i udsatte afdelinger med en bypolitisk indsats kan en reduktion af boligantallet være en del af løsningen. Der er i 2013 givet tilsagn efter renoveringsstøtteordningen til reduktion af 671 boliger. Tallene i 2011 og 2012 var henholdsvis 710 og 806. I hvert enkelt tilfælde kræves ministeriets særskilte godkendelse til nedrivning af almene boliger.

Andre reduktioner sker i forbindelse med fremtidssikring af en boligafdeling, der på grund af mange små boliger og/eller boliger med små rum, ikke er konkurrencedygtig. Renoveringsstøtteordningen dækker i givet fald udgifter til sammenlægning/ ombygning samt genhusning og lejetab i projektperioden.

INFRASTRUKTURÆNDRINGER

Inden for en årlig ramme på 150 mio. kr. kan Landsbyggefonden i perioden 2011-2016 give tilsagn om støtte til infrastrukturændringer i almene afdelinger. Støtten ydes i form af tilskud. For at kunne opnå støtte skal der foreligge en godkendt helhedsplan med blandt andet en analyse af, hvordan sammenhængen mellem afdelingen og den omgivende by sikres, og afdelingen skal opfylde betingelserne for at være et såkaldt ghettoområde, jf. § 61 a i almenboligloven.

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.

Fra 2012 er der overført 102,8 mio. kr. via overførselsretten til 2013. I 2013 har Landsbyggefonden ansøgt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om godkendelse af støttetilsagn på i alt 152,4 mio. kr. til infrastrukturændringer svarende til de 102,8 mio. kr. fra 2012 og 49,6 mio. kr. fra 2013 rammen. Ansøgningerne vedrører tilskud på 47,1 mio. kr. til området Stengårdsvej i Esbjerg, 51,4 mio. kr. til Mjølnerparken/



Sundby-Hvorup Boligselskab, afd. Løvvangen
Foto: Sundby-Hvorup Boligselskab

Hothers Plads, 20,9 mio. kr. til Sjælør Boulevard, begge i København og 33,0 mio. kr. til Charlotttegården/Charlotteager i Hedehusene.

BYGGETEKNIK, ENERGI OG BEVARINGSVÆRDIER

Generelt om byggeteknik

Det traditionelle murede byggeri fra perioden 1945-59 er godt håndværk, men med en beskedent fugt- og varmeisolering i tag-, gulv- og ydervægskonstruktioner. Tagene er ofte senere efterisoleret, men gulve og ydervægge viser svaghed, når boligerne bliver tættere, f.eks. ved omfugning og udskiftning af vinduer og udvendige døre, og når kravene om 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.

Det industrialiserede byggeri fra perioden 1960-80 med betonskader og problemer med flade tage er stadig et væsentligt tema i fondens virke.

Samlet udgør opretningsarbejder fortsat den største, men faldende andel af investeringerne – ca. 55 % eller 3.289 mio. kr. i 2013. Skader og svigt forekommer oftest på klimaskærmens bygningsdele som betonkonstruktioner, murværk, tage, lette facader og vinduer/døre. Indvendigt kommer skaderne 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.

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. Sådanne arbejder giver sædvanligvis betydelige energibesparelser, typisk mere end 30 pct. af energiforbruget. Besparelserne anvendes i afdelingen normalt som delvis dækning af de nye tillægslande 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.

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.

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 stabilitetssvigt. Ændring af klimaskærmens tæthed og mulighed for fugtgennemstrømning vil kunne føre til en ophobning af fugt i konstruktionerne, med heraf følgende risiko for skader.

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

Arkitektur og bevaringshensyn

Det traditionelle murede byggeri besidder ofte væsentlige arkitektoniske kvaliteter, og en større renovering af disse bygningers klimaskærm bør derfor foretages med omtanke, så disse kvaliteter, og dermed bygningernes bevaringsværdi, ikke forringes. Nye tiltag og nye materialer skal være af tilsvarende høj teknisk og arkitektonisk kvalitet, og tilføjes under hensyntagen til proportioner, farver, lys og tyngde.

Det nyere industrialiserede byggeri fremtræder også ofte i høj kvalitet, men ud fra helt andre tidstypiske parametre som stringens, proportioner og relief. Også her er det ved større renoveringer vigtigt at udpege kvaliteterne og fastholde eller forstærke dem i forbindelse med renoveringen. Lands-

byggefonden deltager aktivt i en dialog om disse forhold med henblik på at stimulere til valg af enkle løsninger af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet.

Fredning af almene boliger

Med sin meget attraktive beliggenhed og bebyggelsesform kom Bellahøj-bebyggelsen i København i særlig fokus, da Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur rejste forslag om fredning af bebyggelsen. Boligorganisationerne forhandlede på den baggrund efterfølgende med Kulturstyrelsen, som foreløbigt har udsat sagen. Arbejdet med renoveringen af Bellahøj-bebyggelserne kan derfor fortsætte.

Den almene sektor rummer en lang række bevaringsværdige bygninger, hvoraf mange dog ikke er særskilt registreret af kommuner eller Kulturstyrelsen som bevaringsværdige. I perioden fra 1940 til 1959 findes i særlig grad murede byggerier af høj arkitektonisk kvalitet, som kunne komme i fokus til en eventuel fredning. Andre typer byggerier fra andre perioder kan dog naturligvis også komme i fokus i fredningssager.

De almene boligafdelinger med beboerdemokrati og forskelligheder på grund af f.eks. råderetsarbejder skal fortsat kunne leve under og med en eventuel fredning. Landsbyggefonden har derfor fundet det relevant at støtte et projekt med at udvikle det nødvendige, men særlige materiale som manual til støtte for en hensigtsmæssig drift og hensyntagen til beboernes anvendelse af råderetsreglerne mv. i relation til eventuelle fredninger i den almene boligsektor. En del af projektet er endvidere at bidrage til en opgørelse over det antal afdelinger og boliger, som umiddelbart falder indenfor kategorien bygninger af høj bevaringsværdi, og som dermed kunne blive omfattet af en fredning.

Fremtidssikring

Fremtidssikringens hovedformål er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger. En blandet boligsammensætning med mulighed for både mindre og større boliger samt tilgængelige boliger og attraktive friarealer kan bidrage til at fastholde afdelingens beboere og tiltrække nye beboere. Særlig boligsegmentet 1945-1960 med den tids mere sparsomme boligareal har behov for fremtidssikring.

Der er udviklet en række værktøjer og vejledninger for proces og gennemførelse af fremtidssikring af almene afdelinger. Vejledningerne er ajourført og revideret i 2013 i et samarbejde imellem kommuner, boligorganisationer, Landsbyggefonden og AlmenNet. AlmenNet, som startede i 2004, er platformen for netop udviklingssamarbejdet imellem interesserede boligorganisationer og deres samarbejdspartnere. Samarbejdet udmønter sig, udover værktøjer og vejledninger, også i kurser og workshops, herunder uddannelse af boligorganisationernes medarbejdere. Ovenstående vejledninger ligger gratis til rådighed og inspiration for interesserede på AlmenNets hjemmeside.

Miljøfremmede stoffer

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

Blødgøringsmidlet PCB blev anvendt i byggebranchen frem til midten af 70'erne, specielt i elastiske fuger ved samlinger af betonelementer og i fuger omkring vinduer og døre. Stoffet kan i større mængder 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 afgang 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 udkom i 2013 med to anvisninger vedrørende PCB: "SBI-anvisning 241, Undersøgelse og vurdering af PCB i bygninger" og "SBI-anvisning 242, Renovering af bygninger med PCB". Udarbejdelsen af anvisningerne var støttet 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.

Bortskaffelsen af de miljøfremmede stoffer i byggematerialer bevirker ofte en væsentlig fordyrelse af renoverings- og ombygningsarbejderne, og kan derfor have indflydelse på bygningernes eksistens.

Radon er et tredje miljøfremmed stof, som har indflydelse på indeklimaet i vores boliger, men modsat PCB, asbest, bly, mv. er Radon ikke tilført sammen med byggeriet, men en radioaktiv gasart, som findes i undergrunden og som gennem revner og sprækker i gulve og fundamenter kan trænge ind i boligen, og herved udgøre en sundhedsrisiko for beboerne.

I takt med myndighedernes stigende krav til bygningers tæthed af hensyn til minimering af energitabet, må det forventes, at indeklimaproblemer på grund af Radon i den ældre boligmasse vil være stigende i de kommende år.

Derfor er SBI med støtte fra en række af byggeriets parter, herunder Landsbyggefonden, påbegyndt udarbejdelsen af "Radonsikring af eksisterende bygninger", som er en opfølgning på to tidligere SBI-anvisninger om Radon, som udkom i 2011 "SBI-anvisning 232, Radon – kilder og måling" og "SBI-anvisning 233, Radonsikring af nye bygninger".



Vridsløselille Andelsboligforening, afd. 4 Rækkehuse
Foto: Torben Eskerod



HAB-bolig, Haderslev, afd. Thrigesvej
Foto: HAB

TILGÆNGELIGHED MV.

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

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 udformning mv. Ombygningsudgifterne er generelt set betydelige og på den baggrund fordeles tilsagn til gavn for boliger i hele landet. I 2013 støttede Landsbyggefonden 45 sager med etablering af i alt ca. 1.725 tilgængelige boliger.

Refinansiering

Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på området. Refinansieringerne sker nu løbende over året og der omlægges en andel af de støttede realkreditlån fra 1 årig og 3 årig rentetilpasning til 5 årig rentetilpasning. Fra 1. januar 2013 anvendtes ved ny belåning (førstegangs belåning) fastforrentede lån. Fra 1. januar 2014 er ændret (ved førstegangs belåning) til 5 årige rentetilpasningslån.

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 landsdispositionsfondens.

INVESTERINGER MV.

Skema A-tilsagn 2013

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 75 tilsagn udgjorde i 2013 på skema A-niveau ca. 5.957.562 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer.

Tilsagn i 2013 til de 75 sager vedrører ca. 16.456 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 2013 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling 1. fulde år på 3,4 % af hovedstol. I omprioriteringssager mv. eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. Der er for hver sag udarbejdet særskilt variabel beboerbetaling - jf. de udsendte regler og takster herfor.

Ansøgninger 31. december 2013

Ansøgningsmassen ved udgangen af 2013 kan opgøres således:



Middelfart Andelsboligforening, afd. Behrensvej/Gasværksvej
Foto: Middelfart Andelsboligforening

Tabel 8. Tilsagn 2013, skema-A	
	t.kr.
Opretning	3.289.375
Miljøforbedring	635.797
Ombygning/sammenlægning - lejligheder	998.290
Tilgængelighed	1.034.101
I alt	5.957.562

Tabel 9. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2013

Byggeri ibrugtaget	Tæt-lav Byggeri		Etagebyggeri		I alt	
	Boliger	Støttede arb. t. kr	Boliger	Støttede arb. t. kr	Boliger	Støttede arb. t. kr
Før 1945	161	63	5.793	1.324	5.954	1.387
1945-1959	2.519	815	19.661	5.404	22.180	6.219
1960-1974	3.677	899	24.110	5.794	27.787	6.693
1975-	11.775	1.602	14.604	2.473	26.379	4.075
I alt	18.132	3.379	64.168	14.995	82.300	18.374

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.

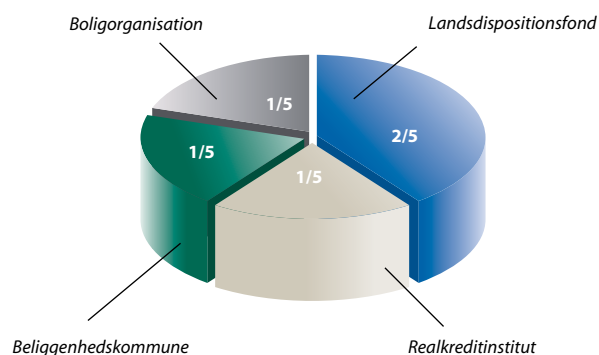
Støttebehov

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 2013 251 afdelinger med 48.373 lejligheder – inkl. sager med tilbageholdte beløb.

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

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

Nedrivning og omdannelse

Tabel 10. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2008–2013 i mio. kr.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I alt
Indbetalte bidrag	323	331	329	329	337	341	1.990
Rentetilskrivning	4	6	4	6	2	0	22
Andel af overskud m.m.	15	30	13	35	20	0	113
Udamortiserede lån	343	524	873	1.191	1.348	1.509	5.788
Samlet tilgang	685	891	1.219	1.561	1.707	1.850	7.913
Kapitaltilførsel m.v., netto	285	280	407	612	619	847	3.050
Beboerrådgivere, tilskud	14	÷1	÷1	0	0	0	12
Ydelsesstøtte renovering	378	437	361	338	314	347	2.175
Ydelsesstøtte nybyggeri mv.	391	410	447	560	550	514	2.872
Huslejesikring/ -bidrag mv, netto	452	556	612	636	688	605	3.549
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	÷830	-838	-643	-775	-569	-514	-4.169
Samlet afgang	690	844	1.183	1.371	1.602	1.799	7.489

Periodens primobeholdning (1. 1. 2008)	-308 mio.kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	7.800 mio.kr.
Andel af overskud 2005–2013	113 mio.kr.
	7.605 mio.kr.

Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag mv.	11.658 mio.kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	-4.169 mio.kr.
Saldo ultimo (31.12.2013)	116 mio.kr.

Anm.: Efter bestemmelse i almenboligloven optages i årene 2008 – 2017 statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindbetalinger 2018-2024.

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 boligbebyggelser, søges de afhændet med beliggenheds-



Boligforeningen Fredensbo, afd. Søndergade/Gasværksvej
Foto: Landsbygefonden

kommunens 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 udsendes 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 ansøgere, Landsbyggefonden 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, revisorerne samt realkreditinstitutterne adgang til det nye system for at kunne følge alle igangværende sager.

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

I 2012 og 2013 er der blevet 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. Fonden 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. Fonden 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 2013 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 0,6 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,1 mio. kr. For 2014 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

1994- & 2000-OMPRIORITERINGSLOVENE

1994-omprioriteringslov

Folketinget vedtog i april 1994 en omprioriteringslov, som gav samspilsramte 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.



Asminderød Boligselskab, afd. Lillevang
Foto: Landsbyggefonden

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 procedurenøt 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 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 2013 tilbagebetalt ca. 52 mio. kr. i nettolån ekskl. renter. Renten i 2013 er fastsat til 2,4 % p.a. Fra den 1. januar 2010 er landsdispositionsfondens 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 AARHUS

Ved aftale i Aarhus Kommune mellem kommunen og berørte boligorganisationer blev 38 afdelinger i 7 boligorganisationer i 2013 frikøbt. Efter afklaring med kommunen om frikøbsbeløbene er ca. 220 mio. kr. pr. 1. december 2013 betalt til Aarhus Kommune. Kommunen aflyser herefter tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. 5 afdelinger i 2 boligorganisationer ansøgte og opnåede støttede lån for ca. 46 mio. kr. jf. fondens regulativ.

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 udarbejdede 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 huslejmidlerne 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

Ansøgningsprocedure

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 2011.

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.

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.

En ansøgning om støtte til en boligsocial indsats skal indeholde en kortfattet beskrivelse på maksimalt 5 sider, et udfyldt ansøgningsskema for hver af de deltagende afdelinger, et budgetoverslag og statistiske nøgletal for boligområdet (KÅS-tal), samt en kommunal anbefaling.

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

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

I en række sager foretager fonden en besigtigelse og indgår

Tabel 11. Ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fondens 2011-2014 midler

	Antal / beløb
Ansøgninger i alt	108
Tilsagn	51
Prækvalifikationer	24
Afslag	25
Sagsbehandling pågår	8
Samlede tilsagnsbeløb	511.126 t. kr.
Samlede prækvalifikationsbeløb	206.850 t. kr.

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 budgetforlaget 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 muligheder, herunder ikke mindst de organisatoriske forhold, der ligger til grund for gennemførelsen af den påtænkte indsats. De sager, der på denne baggrund bliver prækvalificeret, skal herefter udarbejde en helhedsplan efter nærmere aftale med fonden.

Alle sager behandles i fondens nye IT-baserede sags- og dokumenthåndteringssystem. Systemet understøtter en ensartethed i sagsbehandlingen og giver ansøgerne større

indsigt i sagsgangen. Implementeringen af IT-systemet i den boligsociale funktion har dog vist sig at give en række udfordringer, idet de boligsociale sager adskiller sig fra de øvrige støttesager i fonden på en række væsentlige områder.

Status på ansøgninger

Landsbyggefonden indkaldte ansøgninger i marts 2011 og har, som det fremgår af tabel 11, frem til udgangen af 2013 modtaget i alt 108 ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats. Heraf har 51 sager fået tilsagn på i alt 511.126 mio. kr. 24 sager er i prækvalifikationsfasen med samlet beløb på 206.850 mio. kr. i forventet støtte, 25 sager har fået afslag, mens der i de resterende 8 sager endnu ikke er truffet beslutning om hvorvidt de skal prækvalificeres.

Monitoreringsredskab

Boligsocial Funktion har i samarbejde med Almen Analyse videreudviklet et monitoreringssystem, der gør fonden i stand til at følge udviklingen i de ansøgte boligområder på en række parametre. Redskabet anvendes dels til at gå i dialog med ansøgerne, både omkring boligområdets problemkompleks og hvilke målgrupper, der er berørt, dels til at følge udviklingen i områderne over tid. Samlet set er værktøjet med til at kvalificere fondens sagsbehandling og målrettet indsatsen i de støttede boligområder.

Indberetninger

I forhold til 2006-10 puljerne er fondens krav til den årlige indberetning fra de boligsociale sager blevet skærpet. Helhedsplanerne skal således en gang årligt og på samtlige aktiviteter indberette på målopfyldelse, milepælsplaner og på samarbejdsrelationer på plan- indsatsområde- og aktivitetsniveau i helhedsplanen.

I evalueringsmæssig sammenhæng er målopfyldelseskemaerne særligt relevante, da hver helhedsplan årligt skal indrapportere oplysninger om fremdriften for samtlige indsatsområder og aktiviteter og forventninger til næste års resultater via opstillingen af målbare succeskriterier for de pågældende indsatsområder og aktiviteter.

I marts 2013 overtog Landsbyggefonden arbejdet med at rådgive de boligsociale projekter omkring udarbejdelse af målopfyldelseskemaer fra Center for Boligsocial Udvikling, der tidligere havde varetaget denne funktion. Formålet med dette var dels at forenkle sagsgangen for ansøgerne, dels at sikre bedre sammenhæng mellem de opstillede målsætninger og succeskriterier i helhedsplanerne og indberetningskemaerne. Fonden har i den forbindelse revideret indberetningskemaerne, både hvad angår indikatorer og aktivitetskategorier og hvad angår de formmæssige rammer i IT systemet.

Arbejdet med at revidere sagsproceduren såvel som indhold og form for målopfyldelseskemaerne, har krævet en del ressourcer i den boligsociale funktion. Resultatet af arbejdet er, at der er opbygget et system, der fremadrettet sikrer systematisk adgang til data af høj kvalitet fra de enkelte indsats, hvilket er af afgørende betydning for såvel fonden som bevilgende myndighed, som for eksterne evaluatore og øvrige vidensproducenter på området.

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 indsats 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 mv. 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 bruges flittigt af de boligsociale medarbejdere. Siden midten af 2013 har hjemmesiden desuden givet boligsociale medarbejdere adgang til en digital vejledning "Helhedsplanens ABC", der afløser den tidligere trykte udgave, som blev udarbejdet i et samarbejde mellem AlmenNet, KAB og fonden. Den nye digitale vejledning er udarbejdet i et samarbejde mellem Boligsocialnet, KAB og fonden.

Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) er en selvejende institution under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Centret er finansieret ligeligt af hhv. Landsbyggefonden og statslige satspuljemidler. Foreløbigt er CFBU finansieret til og med 2016.

Centrets overordnede formål er at undersøge effekten af indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område. Landsbyggefonden er repræsenteret i CFBU's bestyrelse ved fondens driftsstøttechef, med afdelingslederen fra Almen Analyse som suppleant.

I løbet af de seneste 2 år, er der sket en øget koordination mellem fonden og CFBU med henblik på at sikre en højere



Foto: Katrin Björk

grad af videndeling både omkring faglige og mere faktuelle spørgsmål. Desuden er det i løbet af 2013 blevet besluttet, at centret i højere grad end tidligere skal sætte fokus på at formidle konkrete bedste praksis anbefalinger på det boligsociale område, til gavn for såvel de lokale parter i helhedsplanerne som for fonden som bevilligende myndighed.

Landsdækkende evaluering af 2006-2010 midlerne

Den overordnede evaluering af 2006-2010 midlerne gennemføres fortsat af et konsortium bestående af SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Rambøll Management. Evalueringen består af to dele, en effektevaluering af hele puljen, som SFI står for, og en procesevaluering, som Rambøll er ansvarlig for.

Effektevalueringen har til formål at give viden om, hvilken effekt og gennemslagskraft boligsociale indsatser og huslejenedsættelser har i de støttede boligområder. Det er en viden, som kan bruges til at målrette indsatser til boligområder, der står over for forskellige boligsociale udfordringer. Procesevalueringen har overordnet til formål at dokumentere drivkræfter og barrierer for implementeringen og resultaterne af de boligsociale indsatser, hvor fokus er på projektorganisering, samarbejdsformer, styring, arbejdsmetoder og koordinering.

Den 13. december 2013 blev midtvejsrapporten: "Boligsociale indsats og huslejestøtte – delrapport 3, midtvejsevaluering af Landsbyggefondens 2006-2010-pulje" offentliggjort. Rapportens resultater viser, at Landsbyggefondens 2006-10-pulje har haft en positiv (foreløbig) effekt på andelen af beboere i beskæftigelse samt på den gennemsnitlige husstandsækvivalerede indkomst i de boligområder, hvor indsatserne er implementeret først. Disse positive effekter skyldes primært ændringer i tilflytternes socioøkonomiske sammensætning. En survey blandt projektledere, kommunale medarbejdere, afdelingsbestyrelser samt forretningsførere viser, at disse centrale aktører samstemmende vurderer, at de boligsociale indsatser har haft en positiv betydning for trivsel og tryk blandt beboerne, for antallet af sociale aktiviteter i områderne og for samarbejdsrelationerne mellem boligsociale aktører. Samtidig vurderer de, at indsatserne kun i ringe grad eller slet ikke har hjulpet beboere i arbejde eller øget deres sundhed.

Procesevalueringen peger på, at der ikke er én organisering af det boligsociale arbejde, som er den bedste. Hvilken organisering der er bedst afhænger blandt andet af helhedsplanen og kommunens størrelse, og af hvilke indsatsområder der arbejdes inden for. Der kan dog udledes nogle overordnede kriterier, som har betydning for implementeringen af helhedsplanen. Fælles målsætninger og et tæt samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer, såvel i udarbejdelsen som i implementeringen af den boligsociale helhedsplan, har betydning. Et sådant samarbejde understøttes bl.a. af den rette ledelsesmæssige forankring i boligorganisation og kommune med klare grænseflader og rolleforståelser. Samarbejdet synes også styrket af tværgående sekretariater og områdesekretariater, hvor kommunale og boligsociale medarbejdere samarbejder på daglig basis.

Udbud på ny evaluering

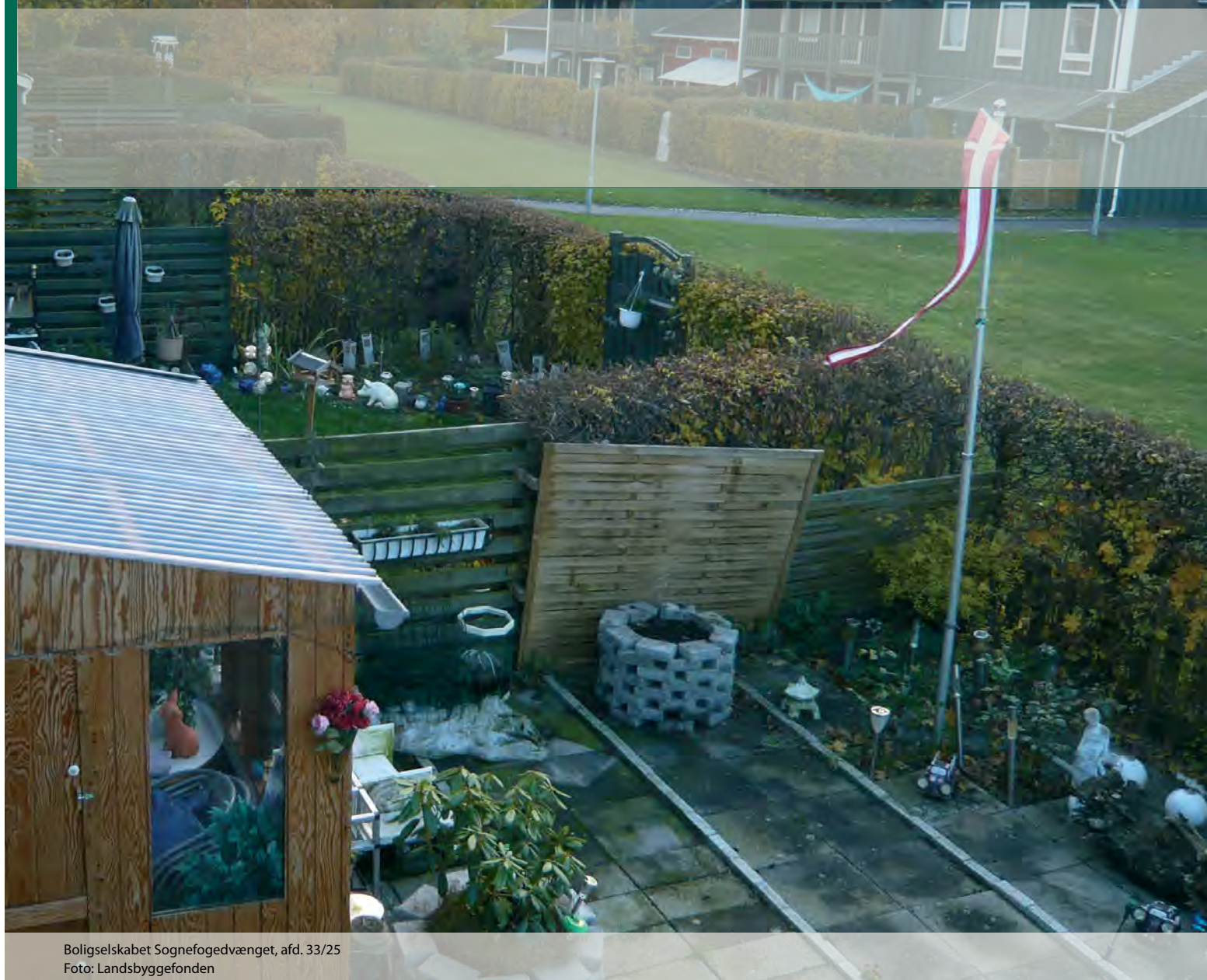
Landsbyggefonden har i løbet af 2013 igangsat arbejdet med at formulere et EU-udbud om evalueringen af den boligsociale indsats finansieret af 2011-2014-midlerne. Evalueringen udbydes i begyndelsen af januar 2014.

Evalueringen skal bestå af en kombination af kvalitative og kvantitative metoder, således at der både sikres fokus på effekter og på hvilke vilkår, der skal være til stede, for at opnå de ønskede effekter, herunder hvilke arbejdsmetoder, der med fordel kan anvendes for at opnå de ønskede effekter. De formulerede arbejdsmetoder tager afsæt i empiriske data og international forskningslitteratur på området.

Der sættes fokus på følgende temaer:

- Kriminalitetsforebyggelse
- Forbedret skolegang og uddannelse
- Forbedrede forældrekompetencer og forøgelse af børns trivsel
- Forøget beskæftigelse og aktiviteter, der flytter ledige beboere tættere på arbejdsmarkedet
- Hvilken effekt huslejenedsættelser har for udlejningssituationen og beboersammensætningen i de berørte boligafdelinger.

SÆRLIG DIRFTSSTØTTE



Boligselskabet Sognefogedvænget, afd. 33/25
Foto: Landsbyggefonden

Evalueringen forventes igangsat i tredje kvartal af 2014 og skal være tilendebragt senest den 31. august 2020.

Huslejestøtte 2011 – 2014

Hvad angår huslejestøtten, så har fonden i alt modtaget ansøgninger fra 639 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, medens afdelinger, som får afslag henvises til at søge kapitaltilførsel. Ved årets udgang er i alt 79 afdelinger blevet prækvalificeret til huslejestøtte, mens 357

har fået afslag. For de øvrige 203 sager pågår sagsbehandlingen endnu.

Prækvalifikation

For afdelinger, der prækvalificeres, skal der udarbejdes en helhedsplan. En helhedsplan med udgangspunkt i huslejestøtte

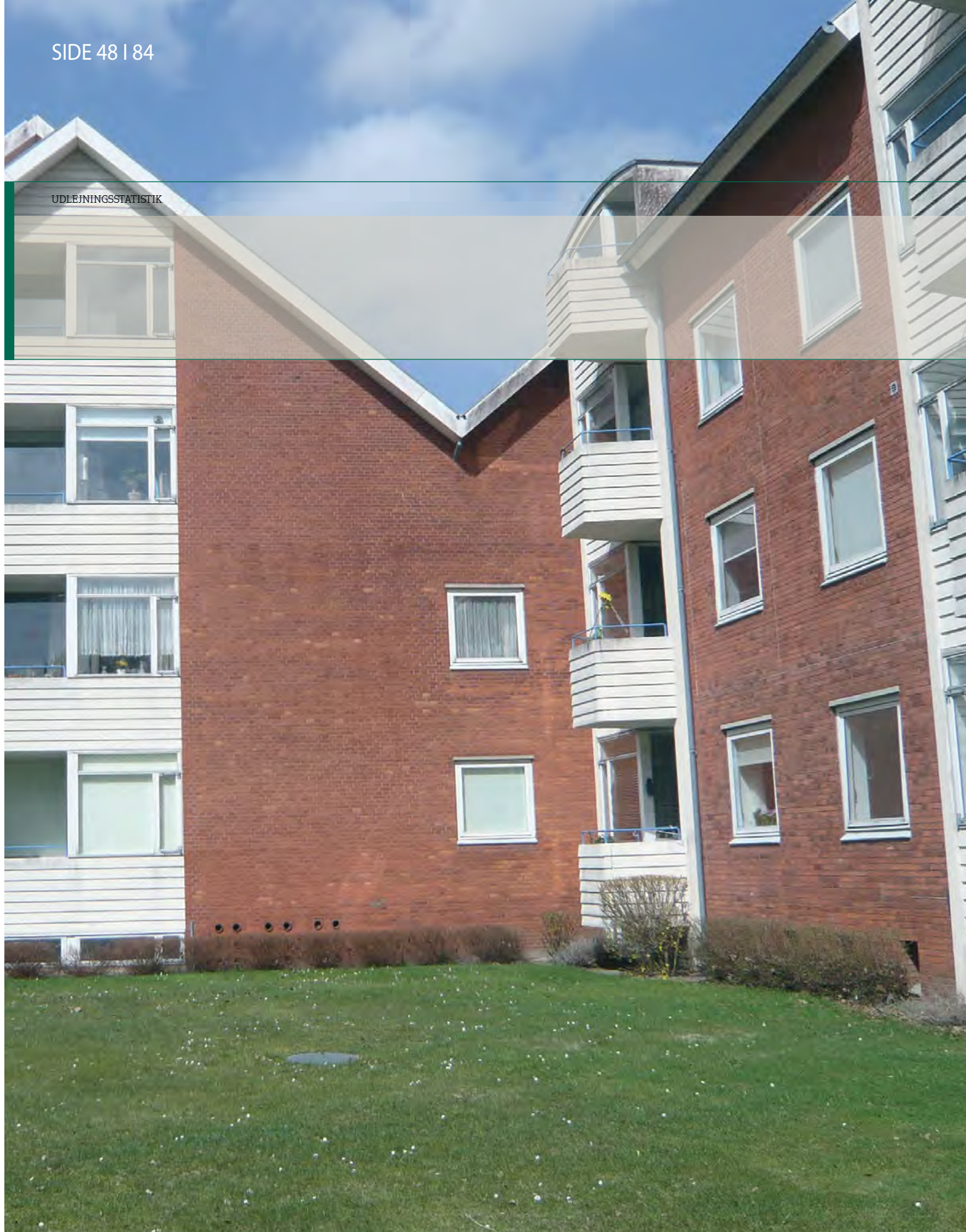
er typisk af en anden karakter en helhedsplan med fokus på det boligsociale. I det huslejestøtten gives i forbindelse med en økonomisk og evt. fysisk genopretning skal helhedsplanens omdrejningspunkt være alle nødvendige forslag til økonomisk og fysisk genopretning. 38 af de afdelinger der er prækvalificeret har fået endeligt tilsagn.

Tabel 12. Huslejestøtte 2011-2014 fordeling på regioner

	Ansøgninger			Prækvalificeret				Heraf tilsagn			
	Antal	Afslag	Under sagsbehandling	Antal	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	Andel LBF (mio. kr.)	Andel i procent	Antal	Årlig lettelse de første 4 år med fuld støtte (mio. kr.)	Andel LBF (mio. kr.)	værdi - andel LBF (mio. kr.)
Region Hovedstaden	269	166	70	33	75.3	56.5	49%	16	34.4	25.8	166.0
Region Sjælland	73	42	22	9	9.5	7.1	6%	5	6.3	4.7	34.6
Region Syddanmark	136	69	49	18	26.3	19.7	17%	4	11.1	8.3	65.4
Region Midtjylland	125	57	62	6	11.7	8.8	8%	8	21.5	16.1	94.1
Region Nordjylland	36	23		13	29.8	22.4	20%	5	17.3	13.0	91.2
I alt	639	357	203	79	152.6	114.5	100%	38	90.6	67.9	451.3

Tabel 13. Støtte til boligsociale indsats fordelt på regioner

Område	Ansøgninger			Prækvalificeret			Heraf tilsagn		
	Samlet antal	Afslag	Under behandling	Antal	Samlet beløb	Andel i %	Antal	Samlet beløb	Andel i %
København & Frederiksberg	23	6		6	62.500.000	30.2	11	123.050.990	24.1
Øvrige Region Hovedstaden	25	9	2	5	39.250.000	19.0	9	94.028.881	18.4
Region Sjælland	13	1	1	5	28.800.000	13.9	6	60.303.552	11.8
Odense	4	0	0	1	4.500.000	2.2	3	24.334.430	4.8
Øvrige Region Syddanmark	15	1	2	3	26.500.000	12.8	9	93.483.694	18.3
Århus	9	2	0	3	42.500.000	20.5	4	31.868.730	6.2
Øvrige Region Midtjylland	10	2	2			0.0	6	53.601.299	10.5
Ålborg	5	2				0.0	3	30.454.032	6.0
Øvrige Region Nordjylland	4	2	1	1	2.800.000	1.4	0		-
I alt	108	25	8	24	206.850.000	100.0	51	511.125.608	100.0



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 udarbejdes 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 fondens hjemmeside. Som ledige anses alene boliger, som påfører afdelingen/boligorganisationen økonomiske tab. Boliger der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering eller fordi kommunen råder over boligerne 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, 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 et bidrag til kommunalbestyrelsens samlede opgørelse. Fondens anmodning om disse oplysninger sker 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 genstand for de sædvanlige forvaltningsmæssige regler.

Særlige opgørelser vedrørende driftsstøtteafdelinger

Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelinger, der tidligere har været støttet efter omprioriteringsloven og reglerne for landsdispositionsfondens. Oplysningerne om udlejningssituationen indgår i disse rapporter.

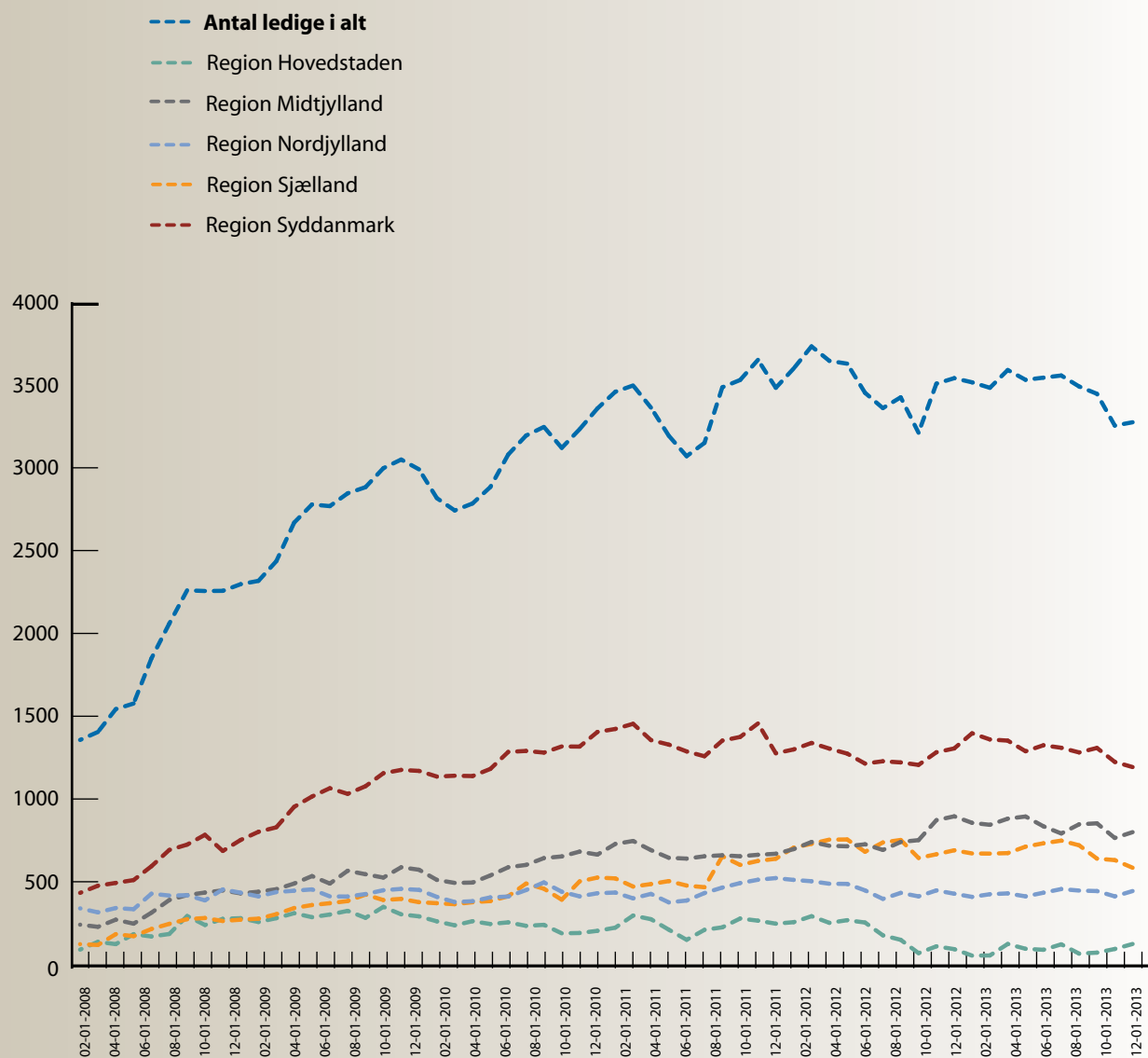


Foto: Marianne Svolgaard, KAB

Antal ledige boliger

Antallet af ledige boliger pr. 1. december 2013 blev opgjort til 3.291 boliger, hvilket svarer til 5,8 promille af det samlede antal almene boliger. Ledigheden er dermed, overordnet set, på samme niveau som 1. december 2012. Af de 3.291 boliger lå 2.367 i 38 regionalt vanskeligt stillede kommuner. De største andele af ledige boliger findes i Region Syddanmark og Region Nordjylland, hvor henholdsvis 1.219 og 474 boliger var ledige 1. december 2013, hvilket svarer til en respektiv andel på 10,4 og 9,1 promille af det samlede antal almene boliger i regionen. Ledigheden var pr. 1. december størst i det nyere boligbyggeri og opdelt på boligtype, var ledigheden størst i ungdomsboligerne.

Graf 1. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2008 – 2013, fordelt geografisk



Tablet 14. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promille pr. 1. december 2013

Ibrugtagelsesår			2000–	1990–99	Før 1990	Alle
Boliger i alt			44.313	62.754	457.032	564.099
Ledige boliger			453	435	2.403	3.291
Ledighed i promille			10,2	6,9	5,3	5,8
Geografi	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Alle
Boliger i alt	206.809	73.853	116.841	114.642	51.954	564.099
Ledige boliger	156	614	1.219	828	474	3.291
Ledighed i promille	0,8	8,3	10,4	7,2	9,1	5,8
Boligtype			Familie	Ældre	Ungdoms	Alle
Boliger i alt			492.984	39.684	31.431	564.099
Ledige boliger			2.852	79	360	3.291
Ledighed i promille			5,8	2,0	11,5	5,8
Byggeriets art			Etage	Tæt/lavt	Blandet	Alle
Boliger i alt			368.121	192.185	3.793	564.099
Ledige boliger			2.107	791	393	3.291
Ledighed i promille			5,8	3,9	109,1	5,8

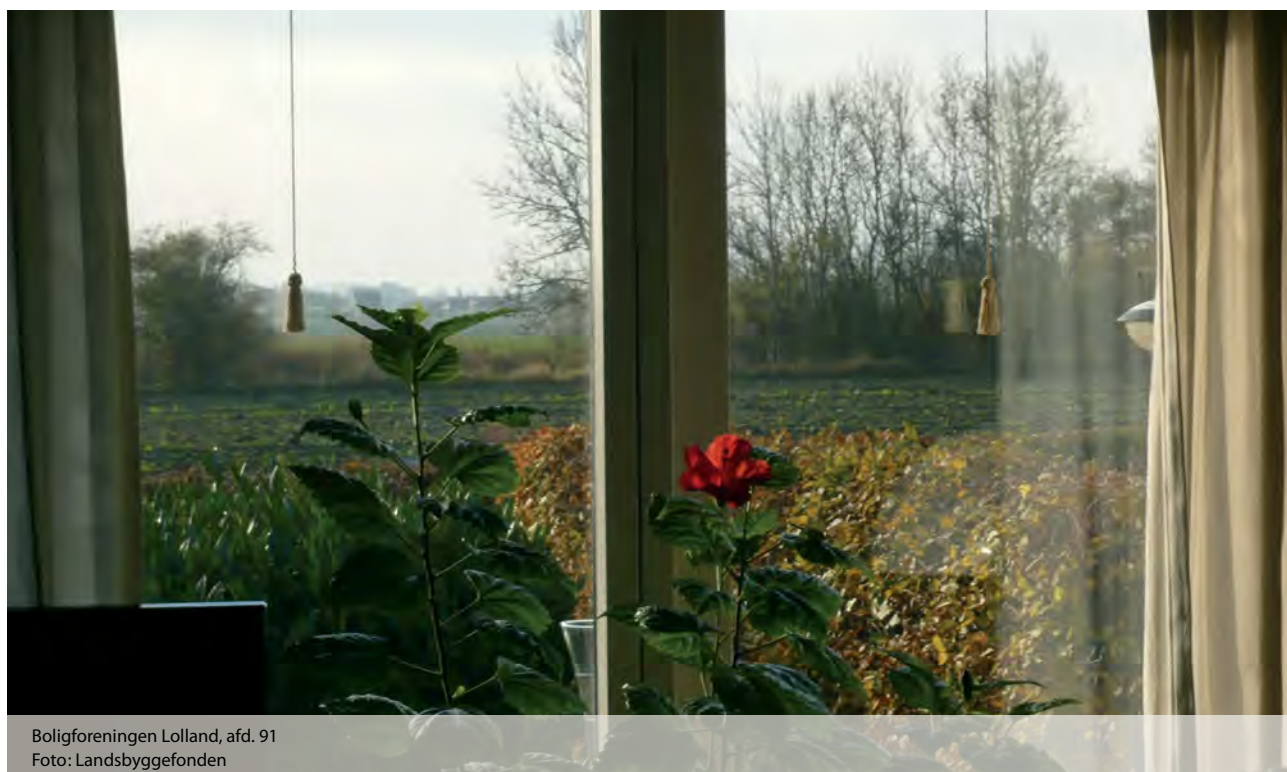
ALMEN ANALYSE

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 2013 fokuseret på udarbejdelsen af bearbejdede statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift på baggrund af de indberettede regnskabstal, data fra Danmarks Statistik mv. Hensigten er bl.a., at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte budgetlægningen og styringsdialogen i den almene boligsektor. Almen Analyse foretager endvidere en lang række kontrol- og beregningsopgaver bl.a. til brug for fondens øvrige virksomhed.

REGNSKABSINDBERETNING

Boligorganisationerne har siden 1999 indberettet regnskaber i elektronisk form til fonden. Fondens 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 2013. 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, fondens udarbejdelse af statistikker og analyser og styringsdialogen. Fondens offentligt tilgængelige regnskabsdatabase er i 2013 lanceret i en ny og



Boligforeningen Lolland, afd. 91
Foto: Landsbyggefonden

forbedret udgave med fokus på et mere brugervenligt design med forbedrede søgetider og funktionaliteter samt validitet.

Fonden arbejder pt. på en videreudvikling af det webbaserede regnskabsindberetningssystem. Videreudviklingen fokuserer på optimering ved spidsbelastninger, brugervenlighed og overblik samt forbedring af en række funktionaliteter, herunder elektronisk upload af revisionsprotokollat og bestyrelsens årsberetning, digital signatur/NemId samt integration af forbehandlingsprogrammet BORIS. Det nye forbedrede regnskabsindberetningssystem forventes implementeret i foråret 2014.

REGNSKABSGENNEMGANG

De indberettede regnskaber gennemgås af Almen Analyse efter overordnede kriterier. Et vigtigt formål med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning. Garantiordningen indebærer, at fonden garanterer for afdelingernes henlagte midler og driftsmidler, som forvaltes af boligorganisationerne. Det er sjældent, at garantiordningen benyttes. Indenfor de sidste 10 år har der været foretaget udbetalinger til 2 boligorganisationer.

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. I 2013 har der fortsat været fokus på gennemgang af de indberettede regnskaber fra det store antal selvejende institutioner som siden 2006 er pålagt regnskabsindberetning til fonden.

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 2013 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 195 selvejende institutioner, heraf er 192 sager blevet godkendt af kommunen til omdannelse.

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 2013 anmeldt fælles anbringelse fra 98 boligorganisationer, fordelt på 5 administrationsfællesskaber.

Garantiordningen

Der er i 2013 foretaget udlæg fra fondens garantiordning på ca. 3 mio. kr. til Randersegnens Boligforening i forbindelse med tab ved ustøttet nybyggeri. Udlæg til Randersegnens Boligforening udgør herefter i alt ca. 10,8 mio. kr. Fondens advokat varetager retstvister i relation til de støttede boligafdelinger.

STATISTIKKER OG ANALYSER

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 2013 udgav fonden statistik om beboere i den almene boligsektor 2012 baseret på oplysninger fra Danmarks Statistik.

Fonden har i 2013 igangsat yderligere analyser og statistikker, der forventes udgivet i løbet af 2014. Fonden blev i 2012 autoriseret til ekstern elektronisk brug af udvalgte datasæt i Danmarks Statistik. Fonden anvender bl.a. data herfra i udarbejdelsen af allerede kendte statistikker, i nye statistikker og analyser af udvalgte områder samt i større temaundersøgelser mv. Herudover er data i 2013 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 2013 indarbejdet tilpasninger, ændringer og nye funktioner efter nærmere aftale med ministeriet. Den største ændring i platformen er, at dokumentationspakkerne fremadrettet oprettes løbende i takt med at boligorganisationernes regnskabsperiode afsluttes. Hidtil er dokumentationspakkerne hvert år blevet oprettet primo februar måned. Ændringen sker for at sikre, at regnskabsdata på styringsdialogtidspunktet er så aktuelle som muligt og vil have særlig betydning for forskudte



Brumleby Koret
Foto: Katrin Björk

regnskabsperioder. Til brug for ministeriets og fondens løbende vurderinger, indsamler Almen Analyse 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. I 2013 blev der igangsat 48 nye undersøgelser via naboskabet.dk. Siden 2006 er der gennemført i alt 452 undersøgelser. Fonden medvirker fortsat 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 2013 bevilget tilskud til konsulentbistand, dog en del mindre end de foregående år.



ADMINISTRATION MV.

PLACERINGS AF FONDENS MIDLER

Landsbyggefondens midler er i henhold til beslutning i fondens bestyrelse placeret i børsnoterede stats- og realkreditobligationer samt indskud til aftalt forrentning i pengeinstitutter. Forvaltningen af fondsbeholdningen forestås efter indgåede aftaler om porteføljepleje hos tre forskellige forvaltere.

Aftalerne har senest været i udbud i 2011. I den forbindelse er antallet af porteføljeplejeaftaler nedsat fra fire til tre. Afkastet i 2013 var præget af svingende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 11 mio. kr. inkl. netto kurstab mv. I perioden 1988-2013 har afkastet på obligationsbeholdningen samlet ligget over pengemarkedsrenten. På grund af den lave bankindsatsrente er der i 2012 oprettet to supplerende porteføljepleje-aftaler med en kortere varighedsramme end hovedaftalerne.

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

STAMDATA

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

Boligportal/huslejerregister bygger også på stamdataregistreringerne. Fejl og mangler i registreringerne kan få store konsekvenser for udveksling af oplysninger med bl.a. Udbetaling Danmark. BBR ejendomsnummer er en bærende nøgle i boligportal/huslejerregistret, som bl.a. bruges til at identificere den enkelte bolig i BBR.

Boligorganisationerne har pligt til at kontrollere og indberette ændringer til stamdata. Indberetningen foretages gennem 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 pantebrev. Fonden havde forud i høringsvar 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

Gældende salgsordning

Folketinget har i 2011 vedtaget en ny salgsordning for almene familieboliger. Ordningen bygger på erfaringerne fra hidtidige salgsordninger om forsøgsordningen og salgsordningen i problemramte afdelinger.

Udgangspunktet i den nye ordning er, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal være enige om at beslutte salg. I afdelinger, hvor det er et stærkt beboerønske, kan boligorganisationen og kommunalbestyrelsen dog uafhængigt af hinanden beslutte at ansøge ministeriet om salg, hvis visse betingelser er opfyldt.

I den nye salgsordning lægges op til, at boligorganisationen selv må bære en eventuel økonomisk risiko i de tilfælde, hvor boligorganisationen er med til at beslutte salget. I de tilfælde hvor boligorganisationen ikke er med til at beslutte salget, kan et eventuelt tab afholdes af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden. I disse tilfælde skal kommunalbestyrelsen dog i sin ansøgning til ministeriet sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab ved salget.

Der skal ikke længere aflægges særskilt regnskab for hver salgsrunde. Posterne indgår i stedet som en del af afdelingens årsregnskab. Hvis summen af udgifter overstiger indtægterne kan underskuddet dækkes af et lån fra Landsbyggefonden. Ved senere salg med nettoprovenu i samme afdeling, skal lånet tilbagebetales med renter. Et eventuelt tab opgøres først, når alle boliger, der er udlagt til salg, er solgt.



Randersegnens Boligforening, afd. Nørhal 1
Foto: Landsbyggefonden

ADMINISTRATION MV.



Boligforeningen af 1944 i Nørresundby, afd. 4
Foto: Landsbyggefonden

Senest 3 måneder efter at der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde indbetaler boligorganisationen et eventuelt nettoprovenu til Landsbyggefonden. Fonden kan dog 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.

For hver boligorganisation der foretager indbetaling af nettoprovenu oprettes en konto i Landsbyggefonden. 10 % af indbetalingerne reserveres på denne konto. Under visse forudsætninger kan ansøges om anvendelse af midlerne til dispositionsfondsformål efter almenboliglovens § 20 stk. 2-5. Er de reserverede midler ikke anvendt inden 10 år overføres midlerne til nybyggerifonden. Den resterende del af ovennævnte indbetaling anvendes til betaling af offentlig støtte til etablering af nye almene familieboliger.

Landsbyggefonden har i medfør af lov om almene boliger m.v. § 96 j fastsat nærmere regler i regulativ om salg af almene familieboliger.

Tidligere forsøgsordning og salg i problemramte afdelinger

Fra 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 2006 blev tilføjet en permanent ordning med salg af almene boliger i problemramte afdelinger.

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

Provenufonden yder rente- og afdragsfrie lån til den lejer, der køber sin bolig. Endvidere dækker fonden rimelige udgifter til bl.a. udstykning, der ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, udgifter til valuarvurderinger hvis denne ikke efterfølges af et køb, udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapport samt halvdelen af udgiften til ejerskifteforsikring, hvis fonden

vurderer behov herfor. De nærmere regler herfor er fastsat i regulativ af 12. januar 2006 om provenufonden.

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

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

Der er pr. 31. december 2013 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.

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 2013 indberetning om i alt 61 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig.

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

Indestående midler i provenufonden, som ikke er anvendt efter bestemmelserne i regulativ om provenufonden, overføres den 1. juli 2021 til nybyggerifonden.

BILAG

	Side
BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	62
BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	64
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	66
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/UNGDOMSBOLIGER – SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIG- INSTITUTIONER, KOMMUNER OG REGIONER	68
LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT	71
LOVGIVNING MV.	72
ORDFORKLARINGER	73
HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER	77
TABELOVERSIGT	80



BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

FAMILIEBOLIGBYGGERI

Der er givet flere tilsagn til familieboliger i 2013 end i 2012.

Siden 1994 er det de enkelte kommuner, som meddeler tilsagn om støtte ud fra en vurdering af de lokale boligbehov. I perioder har der dog været forskellige former for statslig styring af bygge- og anlægsvirksomhed på grund af frygt for overophedning af byggesektoren.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2013 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2008–2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Familieboliger	138	1.173	6.887	155	780	997
Forsøgsbyggeri	0	¹⁾ 136	²⁾ 273	0	0	³⁾ 185
I alt:	138	1.309	7.160	155	780	1.182

¹⁾ § 144 på 136 familieboliger

²⁾ § 144 på 273 familieboliger

³⁾ § 144 på 185 familieboliger

Tabel 16. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal familieboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2008	138	10	0	10	14
2009	¹⁾ 1.309	34	3	37	35
2010	7.160	212	13	225	32
2011	155	9	0	9	17
2012	²⁾ 780	29	0	29	27
2013	1.182	39	2	41	29

¹⁾ Inkl. 1 tilsagn på 125 familieboliger

²⁾ Inkl. 1 tilsagn på 113 familieboliger

Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)					
	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2008	138	23	77	¹⁾ 98	2
2009	1.309	35	65	²⁾ 44	56
2010	7.160	36	64	³⁾ 60	40
2011	155	59	41	⁴⁾ 66	34
2012	780	65	35	⁵⁾ 77	23
2013	1.182	47	53	⁶⁾ 73	27

¹⁾ Excl. 13 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt
²⁾ Excl. 56 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt
³⁾ Excl. 863 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt
⁴⁾ Intet blandet byggeri
⁵⁾ Intet blandet byggeri
⁶⁾ Intet blandet byggeri

Tabel 18. Anskaffelse/sum/lån						
	Antal familieboliger	Anskaffelse/sum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelse/sum pr. bolig i t. kr.	Index
2008	138	195.795	27.411	14	1.419	100
2009	1.309	2.255.262	169.090	¹⁾ 7/14	1.723	121
2010	7.160	13.337.361	933.615	7	1.863	131
2011	155	298.712	41.820	14	1.927	136
2012	780	1.548.332	163.156	²⁾ 14/10	1.985	140
2013	1.182	2.375.127	237.513	10	2.009	142

¹⁾ 7 tilsagn til 107 familieboliger (14%) og 30 tilsagn til 1202 familieboliger (7%)
²⁾ 7 tilsagn til 110 familieboliger (14%) og 22 tilsagn til 670 familieboliger (10%)

BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

UNGDOMSBOLIGBYGGERI

Der er givet mange flere tilsagn til ungdomsboliger i 2013 end i 2012.

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 2013 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.



Foto: Colourbox

Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2008–2013

	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager		I alt	Gms. antal ungdomsbol. pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2008	48	1	0	1	48
2009	1) 521	7	3	10	52
2010	2) 3.549	33	6	39	91
2011	14	2	0	2	7
2012	3) 529	8	0	8	66
2013	4) 1.590	16	2	18	88

¹⁾ Inkl. 1 tilsagn på 251 ungdomsboliger i Aarhus Kommune

²⁾ Inkl. 23 tilsagn på 2.658 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 1 forsøgsbyggeri på 10 ungdomsboliger

³⁾ Inkl. 3 tilsagn på 342 ungdomsboliger i Aalborg Kommune

⁴⁾ Inkl. 6 tilsagn på 776 ungdomsboliger i Aalborg Kommune og 4 tilsagn på 351 ungdomsboliger i Aarhus Kommune + 1 forsøgsbyggeri på 12 boliger

Tabel 20. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2008	48	0	100	100	0
2009	521	0	100	88	12
2010	3.549	3	97	100	0
2011	14	0	100	100	0
2012	529	0	100	100	0
2013	1.590	9	91	100	0

2008: Rebelebsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af økonomiske beregninger. Pr. 1. januar 2004 er der indført maksimumsbeløb pr. m² boligareal.

2011: Anskaffelsestallet pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. om det er en ombygning af tidl. plejehjem eller nybyggeri.

2013: 2013-boliger med tilsagn for 2013 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Tabel 21. Anskaffelsestallet/lån

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsestallet i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsestallet pr. bolig i t. kr.	Index
2008	48	32.935	4.611	14	686	100
2009	521	462.914	32.404	1) 7/14	889	129
2010	3.549	3.744.372	262.106	7	1.055	154
2011	14	14.932	2.090	14	1.067	155
2012	529	565.295	56.530	2) 14/10	1.069	156
2013	1.590	1.719.533	171.953	10	1.081	158

¹⁾ Alle tilsagn er givet efter 30. juni 2009 (7%)

²⁾ Alle tilsagn er givet efter 30. juni 2012 (10%)

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Omfanget af tilsagn til ældreboliger i 2013 er steget lidt i forhold til 2012, formentlig bl.a. på grund af grundkapitalnedsættelsen, fra 14 % til 10 % af anskaffelsessummen pr. 1.7.2012.



Foto: Michael Thorberg

Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2008–2013

	Antal ældreboliger	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2008	¹⁾ 749	20	0	20	37
2009	²⁾ 1.063	24	0	24	44
2010	1.932	69	9	78	25
2011	0	0	0	0	-
2012	³⁾ 240	11	0	11	22
2013	420	13	0	13	32

¹⁾ Inkl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 etapetilsagn på 1 ældrebolig excl. 21 ældreboliger solgt til kommunen

²⁾ Inkl. 2 forsøgsbyggeri § 144 på 75 ældreboliger og 50 ældreboliger og inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 171 ældreboliger

³⁾ Inkl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 84 ældreboliger

Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2008	749	59	41	1)74	26
2009	1.063	76	24	2)68	32
2010	1.932	44	56	3)57	43
2011	0	0	0	0	0
2012	240	35	65	4)72	28
2013	420	18	82	72	28

¹⁾ Excl. 109 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 171 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³⁾ Excl. 24 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴⁾ Intet blandet byggeri

Tabel 24. Anskaffelsessum/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2008	749	1.138.976	80.912	¹⁾ 7/14	1.521	100
2009	1.063	1.779.171	124.542	²⁾ 7/14	1.674	110
2010	1.932	3.170.227	221.916	7	1.641	108
2011	0	0	0	14	-	-
2012	240	388.898	41.669	³⁾ 14/10	1.620	107
2013	420	748.067	74.807	10	1.781	117

¹⁾ 18 tilsagn til 731 ældreboliger med serviceareal (7%) og 2 tilsagn til 18 ældreboliger uden serviceareal (14%)

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

³⁾ 4 tilsagn til 41 ældreboliger (14%) og 7 tilsagn til 199 ældreboliger (10%)

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/ UNGDOMSBOLIGER

SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG REGIONER

ORGANISATION

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre centre.

Administrationscentret består af administrationschef, fem konsulenter og seks sekretariatsmedarbejdere. Centret forestår grundkapital-

Table 25. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og regioner i 2008–2013

	Selvejende institution	Kommune	Region	I alt
2008	31	1.064	0	1.095
2009	120	1.370	4	1.494
2010	623	2.905	0	3.528
2011	0	43	0	43
2012	75	324	0	399
2013	95	475	0	570

Table 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2008–2013

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2008	31	2	16
	2009	120	3	40
	2010	623	11	¹⁾ 57
	2011	0	-	-
	2012	75	2	²⁾ 38
	2013	95	1	95
Kommune	2008	1.064	32	33
	2009	1.370	43	32
	2010	2.905	92	32
	2011	43	6	7
	2012	324	11	29
	2013	475	19	25
Region	2008	0	-	-
	2009	4	1	4
	2010	0	-	-
	2011	0	-	-
	2012	0	-	-
	2013	0	-	-

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

²⁾ 2 byggesager på henholdsvis 3 og 72 ældreboliger

Tabel 27. Geografisk fordeling i 2008–2013 (i procent)

Bygherrettype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende institution	2008	31	100	0
	2009	120	85	15
	2010	623	85	15
	2011	0	0	0
	2012	75	96	4
	2013	95	100	0
Kommune	2008	1.064	27	73
	2009	1.370	22	78
	2010	2.905	27	73
	2011	43	0	100
	2012	324	22	78
	2013	475	25	75
Region	2008	0	0	0
	2009	4	0	100
	2010	0	0	0
	2011	0	0	0
	2012	0	0	0
	2013	0	0	0

Tabel 28. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2007–2012

2008	2009	2010	2011	2012	2013
¹⁾ 57	0	²⁾ 209	0	²⁾ 42	⁴⁾ 32
¹⁾ 1 tilsagn på 57 ungdomsboliger (tilbygning) ²⁾ 2 tilsagn på 49 og 160 ungdomsboliger (nybyggeri) ³⁾ 1 tilsagn på 42 ungdomsboliger (tilbygning) ⁴⁾ 1 tilsagn på 32 ungdomsboliger (ombygning)					

Tabel 29. Anskaffelsessum/lån

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.
2010	49	38.608	2.703	7	788
2013	32	15.700	1.570	10	491

Tabel 30. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2008–2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008–2013
Region Nordjylland							
Familieboliger	12	20	903	2	65	56	1.058
Ungdomsboliger	0	0	2.682	0	342	776	3.800
Ældreboliger	73	106	438	0	0	0	617
I alt	85	126	4.023	2	407	832	5.475
Region Midtjylland							
Familieboliger	2	452	1.977	14	134	403	2.982
Ungdomsboliger	48	464	551	14	105	459	1.641
Ældreboliger	107	0	177	0	91	70	445
I alt	157	916	2.705	28	330	932	5.068
Region Syddanmark							
Familieboliger	92	373	1.571	47	75	127	2.285
Ungdomsboliger	0	57	198	0	82	206	543
Ældreboliger	41	90	201	0	33	96	461
I alt	133	520	1.970	47	190	429	3.289
Region Hovedstaden							
Familieboliger	32	464	1.939	62	421	559	3.477
Ungdomsboliger	0	0	118	0	0	149	267
Ældreboliger	444	787	821	0	84	76	2.212
I alt	476	1.251	2.878	62	505	784	5.956
Region Sjælland							
Familieboliger	0	0	770	30	85	37	922
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	84	80	295	0	32	178	669
I alt	84	80	1.065	30	117	215	1.591
Familieboliger i alt	138	1.309	7.160	155	780	1.182	10.724
Ungdomsboliger i alt	48	521	3.549	14	529	1.590	6.251
Ældreboliger i alt	749	1.063	1.932	0	240	420	4.404
Boliger totalt	935	2.893	12.641	169	1.549	3.192	21.379

LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT

forvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositionsfonden, trækingsretssager, sager efter salgslovgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og renovering mv., boligportal, stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflægning samt personaleadministration.

Center for Særlig Driftsstøtte er bemandet med driftsstøttechef, fire konsulenter, kommunikationskonsulent og en sekretariatsmedarbejder samt et byggeteknisk team med funktionschef, tre konsulenter, en teknisk assistent og et boligsocialt team med funktionschef, specialkonsulent og fire konsulenter. Centret forestår sagsbehandling vedrørende renovering mv., særlig driftsstøtte, de boligsociale aktivitetsmidler, beboerrådgiverordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion.

Center for Almen Analyse (tidl. Regnskabskonsulenttjenesten) har en stab bestående af Analysechef, specialkonsulent, fem konsulenter, to regnskabsmedarbejdere og to studentermedhjælpere. Centret forestår statistik, temaundersøgelser, analyser, garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, regnskabs gennemgang, 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 forestår placeringen af Byggeskadefondens midler, bogføring og regnskabsaflægning mv. Byggeskadefondens juridiske afdeling yder Landsbyggefondens assistance i juridiske spørgsmål. Landsbyggefondens direktion indgår som del af direktionen for Byggeskadefonden.

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

Der er endvidere indgået samarbejdsaftale mellem Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefondens om direktionsbistand 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 er fraflyttet i 2013 og arealerne overtaget til brug af ejerne. Der foretages i 2013 og 2014 ombygning.

LOVGIVNING MV.

Ved lov nr. 270 af 19. marts 2013 blev det præciseret, at udlejning af almene boligorganisationers lokaler til brug for kommuners og regioners sociale tilbud skal ske efter erhvervslejeloven.

Ved lov nr. 271 af 19. marts 2013 blev boligorganisationen forpligtet til at underrette kommunen, hvis der sendes påkrav om huslejerestance til en boligsocialt anvist lejer inden for det første år efter lejemålets påbegyndelse. Kommunen skal herefter indkalde lejeren til en opfølgende samtale om huslejebetaling mv.

Ved lov nr. 272 af 19. marts 2013 blev Landsbyggefondens medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling for årene 2013-2016 fastsat.

Ved lov nr. 273 af 19. marts 2013 blev foretaget flere ændringer af almenboligloven:

- 2 pct.-reglen blev ændret, således at en kommune godt kan give tilsagn om støtte til alment byggeri, selvom der er over 2 pct. ledige boliger. Der skal redegøres nærmere for baggrunden og for iværksatte tiltag til nedbringelse af boligledigheden for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.
- Dispositions-fonden skal fremover dække en afdelings udgifter som følge af, at en lejer fraflytter uden at have opfyldt sin forpligtelse til at betale husleje eller istandsætte boligen ved fraflytning, når tabene overstiger en nærmere fastsat størrelse.
- Kommunen skal yde lån til ældre, der genhuses i en almen ældrebolig.
- Forenkling af processen for udbetaling af ungdomsboligbidrag.
- Konvertering af renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden er ændret, således at de er sidestillet med refinansiering. Beboerbetalinger reguleres indtil den svarer til den ydelse, der kunne beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån optaget på det oprindelige lånetidspunkt.
- Kravet om kommunal godkendelse til skillevægsarbejder, der gennemføres som led i den individuelle råderet, er ophævet.

Ved lov nr. 493 af 21. maj 2013 blev indført en forenklet klagestruktur, således at klager over kommunens afgørelser om anvisning af ældreboliger skal behandles af Ankestyrelsen.

Ved lov nr. 893 af 4. juli 2013 blev Landsbyggefondens investeringsramme for 2013 til renovering forhøjet med 4.000 mio. kr.

Ved lov nr. 1609 af 26. december 2013 blev definitionen af ghettoområder ændret. Endvidere blev der etableret mulighed for, at politiet kan give boligorganisationerne oplysninger om strafferetlige afgørelser.

Endelig blev der skabt mulighed for, at boligorganisationer kan give oplysninger til andre boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde, om at et i boligområdet beliggende lejemål tilhørende boligorganisationen er blevet opsagt eller ophævet fordi

- lejeren har tilsidesat god skik og orden,
- lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold,
- nogen er straffet for overtrædelse af forbud mod at modtaget besøgende eller
- lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejeren fjernelse er nødvendig.

Ved lov nr. 519 af 28. maj 2013 om ændring af tinglysningsloven blev gebyr for opslag i og udskrift af akter fra det digitale tinglysnings-system afskaffet. Samtidig blev afgiften for tinglysning forhøjet.

Der er udstedt følgende administrative forskrifter:

Bekendtgørelse nr. 119 af 7. februar 2013 om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT) i alment byggeri.

Bekendtgørelse nr. 1084 af 5. september 2013 om plejehjem og beskyttede boliger.

Bekendtgørelse nr. 1305 af 14. november 2013 om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2011-2014.

Bekendtgørelse nr. 1509 af 13. december 2013 om statsrefusion og tilskud samt regnskabsaflæggelse og revision på Social-, Børne- og Integrationsministeriets, Beskæftigelsesministeriets, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters og Ministeriet for Børn og Undervisnings ressortområder

Bekendtgørelse nr. 1538 af 16. december 2013 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer mv.

Landsbyggefonden har udsendt følgende regulativer:

Regulativ om indbetaling til landsdispositions-fonden og nybyggerifonden.

Regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder ("egen trækningsret").

ORDFORKLARINGER

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

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

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

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

Berigtigelsestidspunkt. Tidspunkt hvor revisorattesteret byggeskab 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.

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 færdigaftropes 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 regaranterer halvdelen af kommunernes garantistillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af renoveringer mv. Ved eventuelt tab på disse realkreditlån, udreder beliggenhedskommunen i første række det garanterede beløb over for realkreditinstitutterne. Landsbyggefonden dækker herefter halvdelen af kommunens tab i henhold til almenboliglovens regler.

Fondsbeholdning. Beholdning af f.eks. obligationer.

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

Fællespuljemidler. Tilskudsordning i regi af landsdispositionsfondens til forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte boligafdelinger. Etableret ved lovændring i 1987.

Tilskuddet kan kun ydes, hvis der i øvrigt ydes særlig driftsstøtte til afdelingen (kapitaltilførsel mv.), og hvis den pågældende boligorganisation selv bidrager med 1/3 af tilskuddet.

Grundkapital. Siden 1975 den yderste del af nybyggerifinansieringen (før beboerindskud). Grundkapitallån placeres i prioritetsordenen efter realkreditlån. Lånene finansieres siden 1982 fuldt ud af det

ORDFORKLARINGER



Bomiva, afd. Oddense/Krejberg
Foto: Landsbygefonden

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 huslejevudviklingen tillader afdrag før.

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

Handicapportalen. Særlig portalafdeling vedrørende tilgængelighed og handicapegnethed.

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

Huslejeregister. Et register som indgår i boligportalen og bl.a. 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.

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

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

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

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

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

Offentligt støttetilsagn. 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 landsdispositionsfondens, støtte til opretning/renovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

Rykningspåtegninger. Ved omlægning af foranstående realkreditlån skal Landsbyggefonden respektere, at den nye belåning afløser den gamle. Der tinglyses derfor i hvert enkelt tilfælde en påtegning herom til fondens pantebrev.

Samejeoverenskomst. Tinglyst aftale om fælles ejerskab til en ejendom på ideelle anparter.

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

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

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

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

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

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

Tilbagekøbsdeklaration. Kommunal klausul om tilbageførsel efter

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

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

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

Udbetaling Danmark. Offentlig myndighed som fra 1. marts 2013 har overtaget boligstøtteudbetalingerne fra kommunerne. Oplysninger til brug for beregning hentes på boligportalen.

HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

Resultatopgørelse, uddrag

	2013	2012	2011	2010	2009
Indtægter:					
Forskelsleje m.m.	13.447	13.382	13.221	13.360	12.522
Finansiell nettorente (inkl. kurstab og kursgevinst mv.)	31.606	75.091	80.274	53.123	71.551
Udgifter:					
Administration mv	44.670	39.722	37.187	39.718	30.058
Ombygning af ejendom	633	614	686	548	19
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	22.832	13.681	16.741	6.177	5.590
Driftssikring, garantiordning mv.	4.022	8.314	166	+4.817	177
Årets resultat	-27.132	26.142	38.715	24.857	48.229

Beløb i 1.000 kr.

Balance pr. 31. december, uddrag

	2013	2012	2011	2010	2009
Aktiver:					
<i>Anlægsaktiver:</i>					
Udlån, nybyggeri	20.129.660	19.822.724	19.347.227	18.529.929	18.176.083
Udlån, driftsstøtte mv	4.240.769	3.726.620	3.228.978	2.913.054	2.606.399
<i>Omsætningsaktiver:</i>					
Bankbeholdning mv	1.232.823	1.286.669	1.142.150	757.638	775.832
Obligationsbeholdning	2.601.446	2.004.889	1.871.111	1.779.856	1.698.838
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	4.466.618	3.953.056	3.383.791	2.609.257	1.966.030
Passiver:					
<i>Egenkapital:</i>					
Disponibel reservefond (note)	122.350	138.896	127.959	123.544	111.384
Landsdispositionsfondens (note)	116.284	65.573	÷38.729	÷227.293	÷263.477
<i>Langfristet gæld:</i>					
Finansiering af nybyggeri:					
– Statslån	7.261.781	7.263.035	7.263.251	7.264.023	7.264.023
– Kommunelån	11.837.490	11.473.012	11.021.623	10.179.578	9.789.438
– Pligtmæssige bidrag	927.939	1.111.439	1.118.698	1.126.071	1.132.975
Finansiering af driftsstøtte	3.892.169	3.377.786	2.875.505	2.559.193	2.252.447
<i>Kortfristet gæld:</i>					
Disponeret driftsstøtte	1.019.721	747.341	724.595	527.911	550.404

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 skøns-mæssigt 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. 31.12.2013 på max. 24,9 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 53,5 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2013-tilsagn udgør ca. 8,1 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er i 2013 optaget statslån på 514 mio. kr. Der er for perioden 2008-2013 overført ca. 4,5 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet i 2024.



TABELOVERSIGT

	Side
Nybyggeri	
Tabel 1. Landsbyggefonden 2013. Pengestrøm	8
Tabel 2. Støttet nybyggeri 2008-2013, almene boligorganisationer, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og regioner samt friplejeboliger 2008-13	10
Tabel 3. Refusion af ydelsesstøtte for tilsagnsår 2002-2013	12
Pligtmæssige bidrag	
Tabel 4. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2008-2013	13
Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens	
Tabel 5. Faktiske nye indbetalinger 2000-2013 og prognose for de nye indbetalinger 2014-2030	15
Forbedrings- og opretningsarbejder	
Tabel 6. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2008-2013	19
Tabel 7. Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2008-2013	20
Renoveringsstøtteordning	
Tabel 8. Tilsagn 2013, skema A-tal	35
Tabel 9. Ansøgningsmassen pr. 31. december 2013	35
Særlig driftsstøtte	
Tabel 10. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2008-2013 i mio. kr.	37
Tabel 11. Oversigt over ansøgninger om støtte til en boligsocial indsats fra fonden 2011-2014midler	42
Tabel 12. Huslejestøtte 2011-2014 fordeling på regioner	47
Tabel 13. Støtte til boligsociale indsats fordelt på regioner	47
Udlejningsstatistik	
Tabel 14. Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2013	51
Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 15. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2008-2013	62
Tabel 16. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	62
Tabel 17. Geografisk/type fordeling (i procent)	63
Tabel 18. Anskaffelsessum/lån	63

Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Tabel 19. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2008-2013	64
Tabel 20. Geografisk fordeling (i procent)	65
Tabel 21. Anskaffelsessum/lån	65

Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer

Tabel 22. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2008-2013	66
Tabel 23. Geografisk/type fordeling (i procent)	67
Tabel 24. Anskaffelsessum/lån	67

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

Tabel 25. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 2008-2013 ældreboliger 2008-2013	68
Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2008-2013	68
Tabel 27. Geografisk fordeling (i procent) 2008-2013	69
Tabel 28. Ungdomsboliger opført af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner 2008-2013	
Tabel 29. Anskaffelsessum/lån	69
Tabel 30. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2008-2013	70



Kolstrup Boligforening, afd. 15
Foto: SALUS

MEDARBEJDERE I LANDSBYGGEFONDEN

Center for Almen Analyse

Evy Ivarsson Nielsen
Rasmus Kofoed Pedersen
Flemming Munch Mortensen
Jette Jensen
Finn Mørk Jacobsen
Linda Vråe
Mathias Borritz Milfeldt
Margit Cymborski
Anne-Louise Holm Juncker
Stine Dam
Anders Asger Johansen

Center for Særlig Driftsstøtte

Leif Tøiberg
Lars Holmsgaard
Käte Thorsen
Sune Skovgaard Nielsen
Finn Lykkegaard Madsen
Helle Schaumburg
Jørgen Olsen
Anne Stampe Frederiksen
Anna Lilje Flyverbom Nordgreen
Lea Sørensen
Bo Andersen
Julie Trøjborg
Tore Daa Funder
Marianne E. Ekstrøm
Peter Mols
Charlotte Rønnebæk
Grete Alvagård
Lene Brandt Witt

Administrationscentret

Helle Juul
Lene Dabros Andersen
Inge Bengtsen
Annelise Witt-Hansen
Birthe Jøhncke
Linda Stidsen
Lene Gitte Hansen
Jane Kvistorf
Anne Mette Kikkenborg Jensen
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: lbff@lbff.dk
Hjemmeside: www.lbff.dk

Omslagsfoto

Før, under og efter – Vridsløselille
Andelsboligforening, afd. 4 Rækkehuse.
Fotograf: Torben Eskerød.

Grafisk Design

Roll Company



LANDSBYGGFONDEN

