

BERETNING 2009



LANDSBYGGFONDEN

BERETNING 2009

LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

Valgt af Boligselskabernes Landsforening

Jesper Nygård, København, formand
Gunnar Grangaard, Viborg, næstformand
Per Nielsen, Kolding
Jørgen Lindhardt, Skælskør
Karin Mortensen, Vejle

Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Kurt Andersen, Ballerup
Eric Røper Nielsen, Ballerup

Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

Ulrik Winge, København

Valgt af kommunernes Landsforening

Eske Groes, København

DIREKTION

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

REVISION

Deloitte. Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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

INDHOLD

VIRKSOMHEDEN 2009	4
NYBYGGERI	8
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	10
NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN (UDAMORTISEREDE LÅN)	12
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.	16
SALG AF ALMENE BOLIGER	20
RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN	22
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	32
UDLEJNINGSTATISTIK	44
ALMEN ANALYSE	48
ADMINISTRATION M.V.	52
BILAGSOVERSIGT	54
TABELOVERSIGT	72



Foto: Ulrik Jantzen

VIRKSOMHEDEN 2009

ADMINISTRATION

Grundkapital-andelen i alment nybyggeri har siden 2007 principielt været 14%. Der er dog i regi af de årlige kommuneforhandlinger vedrørende 2008 og 2009 aftalt 7% grundkapital ved plejeboligbyggeri. I forbindelse med finansieringsreform er grundkapitalen i alment nybyggeri i perioden 1. juli 2009 – 31. december 2010 nedsat til 7%.

Folketinget har i 2006 og 2007 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2007–2010. Landsdispositionsfondens bidrager i hvert af årene 2007–2010 til ydelsesstøtten med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med nybyggeritilsagn.

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn meddelt i 2007 beregnes endeligt pr. den 1. oktober 2009. Finansieringsreformens overgangsordning går tilbage til byggerier med skæringsdato efter 30. juni 2007 og har dermed betydning for 2007-beregningsgrundlaget.

Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer forud for påbegyndelsestidspunktet. Staten betaler først sin andel ud fra en kapitaliseret nutidsberegning, fonden betaler sin andel i den sidste ende.

Landsdispositionsfondens fremskaffer midlerne fra de nye indbetalinger i en overgangsperiode finansieret ved statslån til fonden.

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne omlægning har givet anledning til forsinkelser i tinglysningen bl.a. i relation til fondens pantebreve. Forud i høringssvar, har fonden peget på behovet for særlig anmelderstatus for Landsbyggefondens i forhold til den nye digitale tinglysning. Dette forhold blev ikke afklaret i 2009.

”DanmarkBolig.dk”, boligportal oprettet ved lov, er gjort tilgængelig i 2009 og informationskampagne iværksat i januar 2010. Boligportalen er i 1. generation baseret på registreringer på lejlighedstypeniveau. I næste generation arbejdes med

at komme ned på lejlighedsniveau, ligesom handicapbolig.dk integreres mere direkte ind sammen med opgørelsen af ledige boliger m.v.

ALMEN ANALYSE

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

Regnskabsindberetningerne er grundlaget for fondens analysevirksomhed. Hensigten er bl.a., at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte den fremtidige styringsdialog i den almene boligsektor. I 2009 er der igangsat en række analyser og temastatistikker, som



Boligselskabet Teglværksgården, afd. Borupgård I-II
Foto: Stefan Kai Nielsen

forventes offentliggjort i løbet af 2010. Fonden har i 2009 også gennemført en temaundersøgelse om energiledelsen i den almene boligsektor. Hovedsigtet med undersøgelsen er at fremme ledelsesværktøjer og forvaltningsrevision i relation til styring af energiforbruget i den almene boligsektor.

Med baggrund i lovændring og drøftelser i en arbejdsgruppe har Indenrigs- og Socialministeriet i 2009 fastlagt rammerne for udmøntning af styringsreformen. Rapporten fra arbejdsgruppen, "Den almene boligsektors dokumentation", december 2009, lægger bl.a. op til etablering af en IT-plattform. IT-plattformen skal for parterne samle, behandle og præsentere de enkelte elementer i dokumentationen til brug for styringsdialogen. Driftsansvaret varetages af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden overtog driften og vedligeholdelsen af naboskabet.dk den 1. januar 2009. Naboskabet.dk er et redskab, der kan måle trivsel, netværk, ressourcer m.v. i lokalområdet – den såkaldte sociale kapital. Redskabet stilles fortsat gratis til rådighed.

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Renoveringsstøtteordningen baseres i stigende omfang på fremtidssikringen af det almene byggeri. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel og fonden har mulighed for at støtte næsten alle former for opretning og forbedring af alment byggeri. I forhold til behovet er midlerne imidlertid begrænsede. Ordningen er fortsat transbestemt og efter venteliste. Ved udgangen af 2009 skønnes ansøgningsmassen allerede at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 16 mia. kr. I årene 2010–2012 er der knap 8 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens §91. Det er ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder m.v., men fonden koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed m.m. til de aktuelle bygningsreglements krav – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud at kan finansiere.

Fra 2008 er der i praksis gennemført variabel beboerbetalning ved nye tilsagn. Arbejder vedrørende tilgængelighed, ombygning og miljøfremme (udearealer, indgangspartier,

beboerhuse m.v.) opnår efter loven lavere beboerbetalning end gennemsnittet, mens forbedringselementet ansættes til en højere beboerbetalning. I særlige tilfælde kan fastlægges en lavere beboerbetalning, men samlet skal beboerbetalningen i gennemsnit i udgangspunktet for hvert års tilsagn udgøre mindst 3,4% af anskaffelsestallet. Mindst 1/3 af de støttede investeringer, godt 800 mio. kr., indeholder energibesparende foranstaltninger i forbindelse med klimaskærmarbejder (tag, facade, vinduer m.v.), vvs-arbejder m.m. Der skønnes i flere sager interesse for en supplerende støtteordning vedrørende videregående energiarbejder, hvis der er overordnet skabes mulighed herfor.

Udlejningsvanskelighederne er fordoblet i 2009, fra 1.382 boliger i tomgang pr. 1. januar 2009 til 2.688 pr. 1. januar 2010. Den økonomiske krise sammen med regionalt vanskeligt stillede områder og tomgang i nybyggeriet skaber i disse år ledighed og behov for et større antal driftsstøttesager. På grundlag af analyser af den lokale bolig efterspørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse afdelinger til efterspørgslen. Det kan f.eks. være ved etablering af tilgængelighed, ombygninger, herunder til særlige grupper, omdannelse af boligarealer til erhverv m.v. Hvis der ikke længere er boligbehov i et område, søges problemramte almene boliger afhændet.

De 3 ansøgningsrunder vedrørende støtten til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger 2006–2010 er gennemført og der er udsendt foreløbig udmelding om støtte. Tilsagn om tilskud vedrørende huslejestøtte og boligsociale aktiviteter er ved udgangen af 2009 meddelt på i alt 680 mio. kr. (kapitaliseret værdi). Evalueringen og erfaringsarbejdet "Boligsocialnet" kunne igangsættes i 2009 efter fornøden afklaring, ligesom Center for boligsocial udvikling med ministeriets og fondens støtte påbegyndte vidensopsamling, udvikling af effektmålingsmetoder, rådgivning og processtøtte. Den forudsatte centrale støtte til de mange udfordringer i lokalområderne er dermed på plads. Specielt fondens støtte til det boligsociale arbejde i den almene sektor er væsentligt forøget med 2006–2010 midlerne. Der er betydelige udfordringer i opnåelsen af de opstillede mål og samarbejdet lokalt søges styrket mest muligt.



Lejerbo, København, afd. Gyldenrisparken
Foto: Jørgen Jørgensen

NYBYGGERI

Tabel 1

Almene boligorganisationer:

Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2004–2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004–2009
Familieboliger	2.414	1.393	1.369	30	145	1.426	6.777
Ungdomsboliger	601	626	458	1	48	506	2.240
Ældreboliger	720	767	2.118	64	800	820	5.289
I alt	3.735	2.786	3.945	95	993	2.752	14.306

Selvejende ungdomsbolig/ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner¹:

Antal almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2004–2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004–2009
Ungdomsboliger	-	26	0	0	57	0	83
Ældreboliger	2.575	3.350	3.695	88	1.183	1.395	12.286
I alt	2.575	3.376	3.695	88	1.240	1.395	12.369

¹ Regioner afløste amtskommuner pr. 1.1.2007**Friplejeboliger:**

Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2009

	2007	2008	2009	2007–2009
Friplejeboliger	0	144 ²	193	337

² Exklusiv 145 friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse af almene ældreboliger, der ejes af selvejende institutioner**LÅN TIL NYBYGGERI M.V.**

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

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

Ændringer i den almene sektors finansiering trådte i kraft fra

1. juli 2009. Elementerne i finansieringsreformen er:

Lavere startleje: Beboerbetalingsprocenten reduceres fra 3,4 pct. til 2,8 pct. fra 1. juli 2009. Den årlige regulering af beboerbetalingen hæves fra 3/4 til fuld inflationsregulering i de første 20 år, hvorefter reguleringen sker med 3/4 af inflations-takten i de følgende 25 år.

Indbetalingen til lokal dispositionsfond, landsdispositions-fonden og nybyggerifonden med hver en tredjedel af de udamortiserede lån udskydes til år 41. Der er en overgangs-ordning, så de senere års byggeri med skæringsdato indenfor 2 år tilbage (efter 30. juni 2007) kan benytte den nye model.

Højere maksimumbeløb: Fra 1. juli 2009 er maksimumbeløbene øget med 6 pct. for familie- og ungdomsboliger i Hovedstadsregionen, Århus, Odder, Skanderborg, Holbæk, Ringsted, Faxe, Sorø, Næstved, Slagelse, Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle. For ældreboliger er maksimumbeløbene ligeledes forøget med 6 pct. fra 1. juli 2009 i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle. Indeksering af entreprissummer efter fastprisperiodens udløb bliver ikke længere begrænset af maksimumbeløbet.

Kollektive forbedringer må ikke gennemføres de første 4 år, hvis summen af forbedringen og anskaffelsestallet overstiger maksimumbeløbet. Formålet med karenperioden er at hindre evt. omgåelser af maksimumbeløbet. Maksimumbeløbets årlige opjustering vil fremover ske med et prisindeks med halv vægt for nettopriserne og halvt vægt for lønindekset for den private sektor, hvilket bør give en hurtigere opregulering især i opgangstider.

Energikrav: Fra 1. januar 2010 skærpes energikravene til nybyggeriet, og maksimumbeløbet forhøjes med et beløb svarende til merudgiften/investeringerne for at leve op til de skærpede energikrav. Størrelsen af dette beløb fastlægges i forbindelse med energiforhandlingerne. Der bliver adgang til at gennemføre totaløkonomisk rentable merinvesteringer ud over maksimumbeløbet, men der gives ikke offentlig støtte til disse merinvesteringer. De energimæssige merinvesteringer skal som minimum sikre, at byggeriet lever op til 2015-kravene.

Arealmaksimum hæves for den enkelte bolig fra 110 m² til 115 m², men for en boligafdeling som helhed, må det gennemsnitlige areal ikke overstige 110 m².

Grundkapital: Den kommunale grundkapital nedsættes fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsestallet for nybyggeri, som kommunerne giver tilsagn til fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Omfanget af tilsagn til familieboliger og ungdomsboliger i 2009 er igen på niveau med omfanget i 2005 og 2006.

Antallet af almene ældreboliger er steget lidt i forhold til



Håndværker på stillads
Foto: Jørgen Jørgensen

antallet i 2008. Dette kan skyldes, at grundkapitallånet blev nedsat fra 14% til 7% pr. 1. januar 2008 for plejeboliger (almene ældreboliger med servicearealer) og for de andre almene boliger pr. 1. juli 2009.

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

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

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



Facaderenovering og børnehave
Foto: Jørgen Jørgensen

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2004–2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	654	657	670	697	738	759	4.175
I alt	722	725	738	765	806	827	4.583

VURDERINGSBIDRAG

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

AREALBIDRAG

I henhold til §80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 55,65 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 24,90 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens §80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m².

G-indskud har herefter i alt andraget ca. 759 mio. kr.

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

De samlede pligtmæssige bidrag i 2009 har andraget ca. 827 mio. kr., hvoraf ca. 496 mio. kr. (60%) er overført til konti med trækningsret, og restbeløbet på ca. 331 mio. kr. (40%) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

For 2010 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter fritagelser og 0-regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 822 mio. kr., hvoraf ca. 493 mio. kr. (60%) overføres til konti med trækningsret, og ca. 329 mio. kr. (40%) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).



Tømrer på tag
Foto: Jørgen Jørgensen

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN (UDAMORTISEREDE LÅN)



Håndværkere i kantine
Foto: Niels Rosenvold

NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN (UDAMORTISEREDE LÅN)

Tabel 3. Faktiske indbetalinger til landsdispositions-fonden 2000–2009 i mio. kr. og prognose for indbetalinger til landsdispositions-fonden 2010–2030

2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	92
2005	133
2006	177
2007	229
2008	343
2009	524
2010	960
2011	1.252
2012	1.396
2013	1.557
2014	1.824
2015	2.211
2016	2.482
2017	2.620
2018	2.755
2019	2.862
2020	2.956
2021	3.051
2022	3.095
2023	3.123
2024	3.142
2025	3.248
2026	3.323
2027	3.360
2028	3.378
2029	3.397
2030	3.417

Anm.: Forudsætninger 2010–30: 2% inflation, 5,5% rente.

LOVGIVNING

Grundlaget for indbetalingerne fremkommer, når et lån vedrørende den oprindelige finansiering er tilbagebetalt (udamortiseret). Herefter skal boligafdelingerne indbetale likvide midler svarende til de tidligere låneydelser til boligorganisationens dispositionsfond, idet huslejen på dette punkt opkræves uændret.

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

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

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

GRUNDLAG

I medfør af Lov om almene boliger m.v. har Landsbyggefonden fastsat et regulativ om indbetalinger til landsdispositions-fonden fra almene boligafdelinger, selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner samt kommunale og tidligere amtskommunale ældreboliger. Dette regulativ er i begyndelsen af 2007 blevet revideret, således at de nye bestemmelser om indbetalingernes størrelse og kommunalreformen er indarbejdet.

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

INDBERETNING OG INDBETALING

Landsbyggefonden opkræver beløbet på baggrund af oplysninger, der indberettes af boligorganisationerne. Indberetningen indeholder bl.a. hovedstol, udløbstidspunkt, terminsydelse samt forskellige støtteoplysninger.

Pligten til at indbetale til Landsbyggefonden gælder også for almene ældreboliger ejet af en kommune eller en region, samt for almene ældre- og ungdomsboliger ejet af en selvejende institution. Til gengæld er disse også omfattet af Landsbyggefondens dækning i forhold til eventuelle opståede problemer.

Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Hele indbetalingen vedrørende de udamortiserede lån tilfalder de lokale dispositionsfonde. For rene institutionsafdelinger har kommunerne dog ofte (som nævnt nedenfor) givet fritagelse for indbetalingen til dispositionsfonden.

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

Hvis en boligafdeling har en lånefinansiering, som afviger væsentligt i forhold til byggeri opført på samme tidspunkt med hensyn til lånenes løbetid og forrentning m.v., kan Landsbyggefonden fastsætte en normalfinansiering for bebyggelsen på grundlag af den finansieringsordning, som var gældende for støttet byggeri på opførelsestidspunktet. Denne bestemmelse kan f.eks. have betydning for boligafdelinger (almene boligorganisationer), der er opført uden offentlig støtte.

NYT INDBERETNINGSSYSTEM

Landsbyggefonden har i samarbejde med realkreditinstitutterne etableret et system til udveksling af data. Disse data gøres efter en samkøring med tidligere års indberetning tilgængelige for de respektive boligorganisationer på en særlig hjemmeside.

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

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

Indberetningssystemet har i 2009 været testet af en gruppe boligorganisationer og disses revisorer. Der arbejdes pt. med at indarbejde ændringsforslag som følge af testen.

Det forventes, at det nye indberetningssystem sættes i drift medio 2010.

FRITAGELSER

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

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

SÆRLIGE FORHOLD

Ved hel eller delvis afståelse af en afdeling (f.eks. frasalg af erhvervslokaler) overføres et evt. overskud til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Frasalget medfører normalt, at de fremtidige indbetalinger til landsdispositionsfonden reduceres. Fonden beregner derfor en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid

og anmelder et krav svarende hertil i nettoprovenuet efter afståelsen. Der forventes et stigende antal sager, hovedsageligt

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



SAB, afd. Stilledal
Foto: Landsbyggefonden

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.



Foto: Alex Tran

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.

Tabel 4. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2004–2009, mio. kr.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Tilsvar (bogført saldo), primo	1.408	1.479	1.673	1.831	2.060	2.237
Trækingsret overført	433	435	443	458	484	496
Tilskrevne renter	40	44	62	89	83	34
	1.881	1.958	2.178	2.378	2.627	2.767
Udbetalt tilskud	÷402	÷285	÷347	÷319	÷390	÷423
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	1.479	1.673	1.831	2.059	2.237	2.344
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷599	÷695	÷779	÷846	÷1.000	÷903
Ikke disponeret saldo	880	978	1.052	1.213	1.237	1.441

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

TRÆKNINGSRET

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

En andel af de pligtmæssige bidrag (60%) svarende til ca. 496 mio. kr. (2009) er overført til 507 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 udførelse ved indsendelse af revisorattesterede regnskaber.

TILSAGN FOR 903 MIO. KR.

Ved udgangen af 2009 er der fra "trækingsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 903 mio. kr.

De udisponerede saldi på de 507 trækingsretskonti udgør ultimo 2009 totalt ca. 1.441 mio. kr. Et antal boligorganisationer har anvendt muligheden for at disponere indtil fem år frem over de pligtmæssige bidrag, mens andre i højere grad sparer op, inden de iværksætter forbedrings- og opretningsarbejder. Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidspanlægning med hensyn til anvendelse af trækingsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

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

**Tabel 5. Udviklingen i trækningens anvendelse 2004–2009.
Meddelte tilsagn. Anskaffelsessum i mio. kr. netto efter statstilskud m.v.**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	i alt
Forbedrings- og opretningsarbejder i alt	1.136	1.589	1.684	1.491	1.957	1.295	9.152
Tilskud i mio. kr.	349	385	435	439	495	368	2.471
Tilskud i % af anskaffelsessum	31	24	26	29	25	28	27



Foto: Datariet Vejle

Det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde at udnytte maksimum tilskuddet på 66 2/3%. Enkelte mindre tilskud til større byggeskadesag er udeladt af beregningen.

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2009 meddelt tilsagn til to projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvigelserne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting i tilskud m.v. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.

ANVENDELSE AF TRÆKNINGSRETEN

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

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningens retten, blev der i 2009 udført arbejder for ca. tre en halv kr. I 2009 er der ydet tilskud på 368 mio. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.295 mio. kr.

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

Det bemærkes, at såvel forbedringsarbejder som de særligt udgiftskrævende opretningsarbejder f.eks. vedrørende klimaskærmen indebærer energibesparende foranstaltninger. Skønsmæssigt udgør mindst 40% af den samlede anskaffelsessum energibesparende foranstaltninger eller omkring 500 mio. kr. i 2009.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.



AB/VA, Albertslund, afd. Kanalens kvarter
Foto: Jørgen Jørgensen

SALG AF ALMENE BOLIGER

FORSØG MED SALG AF ALMENE FAMILIEBOLIGER SAMT PERMANENT ORDNING MED SALG AF BOLIGER I PROBLEMRAMTE AFDELINGER

Fra den 1. januar 2005 og 3 år frem var der ved en forsøgsordning skabt mulighed for, at almene familieboliger kunne sælges til lejerne som ejerlejligheder. Forsøgsordningen udløb 31. december 2007, således at sidste tilmeldingsperiode var december 2007.

Imidlertid er forsøgsordningen forlænget ved en ændringslov nr. 550 af 17. juni 2008 med ikrafttræden 1. juli 2008. Forlængelsesordningen udløb 31. december 2009, således at sidste tilmeldingsperiode var december 2009.

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

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

PROVENUFONDEN

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

Landsbyggefondens bestyrelse har vedtaget et revideret regulativ af 12. januar 2006 om provenufonden. Fondens regulativ er kun en lille del af det komplicerede regelsæt, der skal anvendes i forbindelse med et salg.

I regulativet er nærmere regler om bl.a. indberetning af salg, om de konti, der oprettes for hver enkelt boligorganisation, om kommunale rammer for støtte til nye familieboliger, om lån til de købende lejere og om dækning af boligorganisationernes udgifter. Efter regulativet skal indberetning om salg ske 3 gange under salgsproceduren.

1. indberetning skal ske umiddelbart efter, at der er truffet beslutning om, at lejerne kan købe deres bolig.

Landsbyggefonden skal involveres 2. gang, når tilmeldingsperioden er udløbet – dvs. når lejerne enkeltvis har meldt deres ønske om at købe. På dette tidspunkt skal fonden afgøre, om der skal udarbejdes tilstandsrapport og tilvejebringes oplysning om ejerskifteforsikring.

Provenufonden dækker udgifterne hertil og til eventuel erstatning for skjulte fejl og mangler ved det solgte, forudsat boligorganisationen handler i overensstemmelse med fondens afgørelse.

3. indberetning skal ske ved hver enkelt indgåelse af en bindende købsaftale mellem boligorganisationen og en køber – inden overtagelsen sker. På baggrund af denne indberetning kan Landsbyggefonden bevilge et rente- og afdragsfrit lån til de lejere, der køber deres bolig.

SALG EFTER FORSØGS- OG FORLÆNGESESORDNINGEN

Ministeriet har i 2005–2009 meddelt 17 afdelinger (omfattende i alt 1.183 boliger) tilladelse til salg efter forsøgs- og forlængelsesloven.

Der foreligger ved udgangen af 2009 indberetning om i alt 45 konkrete salg til lejerne samt salg af 1 ledig bolig. Der er pr. 31. december 2009 indbetalt ca. 24 mio. kr. til provenufonden.

Beløbet er opgjort efter 30% lån til køberne.

SÆRLIGT OM SALG AF BOLIGER I PROBLEMRAMTE AFDELINGER

Ved problemramte afdelinger forstås afdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Formålet med salg af familieboliger i problemramte afdelinger er bl.a. at

tilvejebringe en mere varieret beboersammensætning i afdelingerne. Muligheden for salg skal overvejes i sammenhæng med øvrige muligheder for opretning af problemerne i afdelingerne.

Som det fremgår af regulativets §11 kan Landsbyggefonden godkende, at nettoprovenuet fra et salg ikke indbetales til

provenufonden og i stedet anvendes til aktiviteter og initiativer i det område, hvor afdelingen er beliggende.

Der er i perioden 2006–2009 givet tilsagn til salg af boliger i 2 problemramte afdelinger. Tilsagnet omfatter i alt 58 boliger.



Hundested almennyttige Boligselskab, afd. Lyngvænge
Foto: Landsbyggefonden

RENOVERINGSSTØTTEORDNING



Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe. Afd. Pileparken 1+2.
Foto: Landsbyggefonden

RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

DEN GENERELLE UDVIKLING

Samfundsudviklingen har medført en afmatning hvilket har påvirket udlejningen m.v. af de almene boliger. Samtidig er de ringeste boliger – typisk fra 50'erne – i næsten alle byer kommet under øget pres, fordi de er utidssvarende i boligkvalitet. Behovet for en gennemgribende reovering og ombygning af boliger i større boligområder er blevet en nødvendig og kompliceret opgave. Støtte efter reoveringsstøtteordningen kan ikke løse dette alene, idet egenfinansiering, lokal økonomisk medvirken, anden driftsstøtte er nødvendige ingredienser i at håndtere de ofte komplicerede sager med mange typer af arbejder, som led i en større helhedsplan.

Den sidstnævnte type af sager forekommer i de særligt belastede (større) boligområder, men også i de nævnte boligområder i generel tilbagegang. Endelig kommer der øgede krav til energibesparelser. Disse relativt dyre sager udgør et stort pres på fondens ressourcer.

Ultimo 2009 var der ca. 390 sager under behandling, hvori der er ønsket om støttede lån. Det samlede investeringsbehov om støttede lån kunne ved udgangen af 2009 opgøres til ca. 16.028 mio. kr. jf. tabel 6. Den lovbestemte ramme 2010–2012 udgør i alt ca. 7.900 mio. kr.

Anlægsudgifterne er kommet ind i et mere roligt leje, idet udviklingen i tilbud generelt i hele landet og mærkbart i de

større byer har været nedadgående i 2009. Det har bevirket, at flere anlægsbudgetter ved skema-A i højere grad har kunnet holdes ved reoveringsprojekternes påbegyndelse. På den anden side medfører konjunkturedgang ofte også nogen uro og besvær ved konkurser af igangværende byggeaktiviteter. Men samlet set er det vigtigt at intentionerne i helhedsplanerne, kvaliteten af indsatsen m.v. – kan fastholdes – under hensyntagen til de økonomiske muligheder og den byggetekniske, arkitektoniske og bolig-mæssige kvalitet.

Udarbejdelse af en helhedsplan for reovering, social indsats og økonomisk genopretning skal bl.a. rumme en grundig og nøgtern analyse og beskrivelse af den aktuelle sociale og bolig-mæssige situation – og at der opstilles rimeligt klare og forståelige målsætninger og strategier for indsatsen. Det indebærer, at der udover en generel fysisk og økonomisk opretning bevidst må sættes på at give nogle hårdt trængte afdelinger en vis konkurrencefordel – bl.a. ved at der sker en højnelse af boligkvaliteten.

En stadig mere brugt mulighed for at styrke konkurrenceevnen, er at sikre bedre tilgængelighed for handicappede og ældre. Dermed kan der skabes nogle boliger, som virker stabiliserende for dagliglivet i afdelingen. Der bliver et mere varieret boligudbud, flere (ældre) kan blive boende (efter en intern flytning) og særlige persongrupperes boligbehov kan tilgodeses. Fonden har også i stort omfang i 2009 ydet støtte

Tabel 6. Ansøgningsmasse pr. 1. januar 2010

Byggeri ibrugtaget	Tæt-lavt byggeri		Etagebyggeri		I alt	
	Boliger	Støttede arb. mio. kr	Boliger	Støttede arb. mio. kr	Boliger	Støttede arb. mio. kr
Før 1945	440	19	2.552	577	2.992	596
1945–1959	1.361	332	11.902	3.228	13.263	3.560
1960–1974	5.823	2.647	26.208	5.466	32.031	8.113
1975–	5.686	1.016	17.002	2.743	22.688	3.759
I alt	13.310	4.014	57.664	12.014	70.974	16.028

til finansiering af en lang række forskellige projekter, som også øger tilgængeligheden i eksisterende alment byggeri med etablering af elevatorer, ombygning af lejligheder m.v.

SÆRLIGE FORHOLD

Der forekommer stadig enkelte sager, som primært er omfattet af Byggeskadefonden eller Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse og hvor disse fonde har afvist at yde støtte til renovering af visse bygningsdele. For skader på bygningsdele i nybyggeri/byfornyelse, og hvor byggeskadefondene har afvist dækning – kan Landsbyggefonden ikke anvende renoveringsstøtteordningen og sagen må evt. løses ved hjælp af særlig driftsstøtte.

I samme almene afdeling kan der være byggeafsnit, som kun er omfattet af den ene fond. Generelt kan der ikke ydes støtte i medfør af renoveringsstøtteordningen, hvis de pågældende bygningsdele er omfattet af byggeskadefondenes dækningsområde. Dog kan støtte ydes i et begrænset omfang, hvis der er tale om udearealer (miljøforbedringer) og i sager f.eks. om ombygninger af eksisterende ejendomme – og hvor der ved etableringen ikke er gjort noget ved f.eks. facader, tage m.v.

Imidlertid er en ny sagstype ved at dukke op, nemlig almene boliger med fysiske (uløste) byggetekniske problemer og som er mere end 20 år gamle regnet fra byggeriets afleveringsdato. Byggeskadefondens støttemuligheder er da udtømte og boligorganisationen kan på vegne af afdelingen søge støtte via renoveringsstøtteordningen.

Støtte til renovering m.v. kan også omfatte almene ældreboliger ejet af en institution, en kommune eller en amtskommune. Sagerne vedrører kommunale almene ældreboliger, oftest ombyggede plejehjem og lign. i perioden 1987–89 efter de første år med Ældreboligloven. Udgangspunktet for at kunne yde støtte i disse sager er, at disse boliger er blevet etableret efter almindelig kendt viden, men som efter den senere indretningsvejledning nu må anses for at være utidsvarende indrettet – for beboere og for plejepersonale. Hvis etableringen derimod er sket uden nærmere omtanke, vil støtte til endnu en ombygning ikke kunne gives.

Sagsbehandlingen følger de principielle retningslinjer for denne sagstype, som fondens bestyrelse har tiltrådt.

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



DAB, Gladsaxe, afd. Bytoften
Foto: Landsbyggefonden

I februar 2009 blev der udsendt meddelelser (afsatte beløb med støttede lån) for samtlige sager svarende til ca. 13.186 mio. t. kr. Der resterer ultimo 2009 ca. 24 *overgangssager*, som er ansøgninger modtaget før 1. januar 2003.

Der er i 2009 *ikke* meddelt dispensation vedrørende 10% reglen. (Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte m.v. – og hvis de samlede udgifter med støtte ligger under 10% af bygningsværdien.)

VARIABEL BEBOERBETALING

Den variable beboerbetalning, som fastsættes ved tilsagnet sag for sag – blev indført med det ændrede regulativ pr. 1. januar 2003 og har været anvendt siden begyndelsen af 2. kvartal 2008. Beboerbetalingen blev for 2009 ændret – dels den 8. januar 2009, dels den 4. december 2009. Korrektionerne har til formål at opnå den gennemsnitlige beboerbetalning på 3,4% ekskl. gebyrer.

Beboerbetalingen på de støttede lån efter renoveringsstøtteordningen er variabel på den måde, at den samlede ydelse er sammensat af forskellige ydelser på forskellige typer af arbejder i den konkrete sag. Denne "sammenvejede" ydelsesprocent gælder hele lånet med støtte. For hele tilsagnsåret skal gennemsnittet på beboerbetalingerne samlet set udgøre 3,4% af anskaffelsessummerne ekskl. gebyrer.

Byggeskadearbejder kan stadig opnå støtte på 3,4% af anskaffelsessummen. Der er dog mulighed for at evt. andel af forbedrings-/opretningsarbejde kan medfinansieres som "fordelte arbejder" til pt. 5,8% (tidligere 6,6%). Hvis der f.eks. skønnes at være 50% byggeskade og 50% genopretning (fordelte arbejder) i en sag vil det medføre en samlet ydelse på 4,6%. Der er i udgangspunktet ingen ændring i beboerbetalingen i ovennævnte eksempel i forhold til den hidtidige praksis.

Landsbyggefonden kan vedrørende investeringer, der anvendes til forbedring af tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og miljøforbedrende foranstaltninger, yde ydelsesstøtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet end hvad der tidligere har været muligt som en følge af

den variable beboerbetalning. Erfaringerne fra fordelingen i 2008 har betydet, at beboerbetalningen i tilsagn vedrørende disse støttede arbejder vedrørende fremtidssikring kan nedsættes. Beboerbetalningen vedr. tilgængelighed, ombygning og miljø fastsættes derfor i tilsagn fra 2009 og indtil videre i udgangspunktet 1. år til 1,8% af anskaffelsessummen.

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

NEDRIVNING OG FRASALG

Fonden følger fortsat udlejningssituationen i vanskeligt stillede afdelinger og modtager hver måned indberetning om ledige lejligheder m.v. Hvis der også er relativt store uløste byggetekniske problemer, behov for ombygninger og evt. en tilpasning/reduktion af boligantallet – må en helhedsplan udarbejdes. Det er vigtigt, at der tidligt foretages en analyse af situationen og at der lægges konkrete strategier for at prøve at vende eller stabilisere udviklingen – inden situationen kommer ud af kontrol.

I en række sager, hvor boligafdelingerne har haft et vedvarende fald i udlejningen har det været nødvendigt at tilpasse udbuddet af almene boliger ved nedrivning. Dertil kommer reduktioner af boligantallet ved ombygninger og sammenlægninger.

Disse afdelinger står ofte samtidigt overfor en betydelig renoveringsindsats for at udbedre byggeskader, udføre miljøforbedringer, forbedre konkurrenceevnen m.v. Ud fra en helhedsvurdering af bygningernes tilstand, den boligsociale situation og den fremtidige drift af afdelingerne har det i flere tilfælde været hensigtsmæssigt at nedrive en del af boligerne i de berørte afdelinger. Fonden bliver hørt af Socialministeriet i disse sager – og forholder sig som sådan ikke til overvejelser om eventuelt nyt erstatningsbyggeri af almene boliger.

I andre sager har et egentlig salg af hele afdelinger være anvendt som følge af betydelig tomgang. Dette har været tilfældet i enkelte små boligafdelinger, men specielt i

afdelinger udelukkende med ungdomsboliger placeret i udkantssområder.

SAGERNES ART, OMFANG M.V.

I 2009 var der en tilgang på 49 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens §91. De fleste sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, omprioritering m.v. Endvidere er der opgjort skønnede renoveringsbehov i sager om huslejenedsættelse m.v. vedrørende 2006–2009. For ansøgninger om huslejestøtte m.v. for 2010 skete der en yderligere tilgang af nye sager med ønsker om støttede lån m.v. Ved udgangen af året var der skønsmæssigt ca. 390 sager under behandling, hvortil der søges om renoveringsstøtte i henhold til §91 i Almenboligloven.

Der har været afholdt egentlig besigtigelse i ca. 290 sager ud af den samlede sagsmængde. Ventetiden for en besigtigelse af en afdeling var ved årets slutning – på grund af den fortsat store sagsmængde – ca. 8–12 måneder. Der prioriteres til stadighed – men sådan at besigtigelse af f. eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer o. lign. søges fremmet mest muligt.

TILSAGN TIL STØRRE SAGER

I 2009 blev der givet tilsagn til en række større sager. I Ballerup var det til Arbejdernes Andels-Boligforening, afd. 45 Lilletoften, som er en del af et større boligområde i Skovlunde. En parkbebyggelse med etageboliger opført i det byggesystem der i midten af 1960'erne gik under navnet "Ballerupplanen" – et ret så tidstypisk elementbyggeri fra den tid. I 1988–93 gennemgik afdelingen en (ustøttet) renovering af indgangsfacader m.v. Siden har der været fugt- og skimmelp problemer med disse facader – og dertil alvorlige problemer med altanernes bæreevne. Miljøindsatsen på udearealer skal bidrage til at styrke det sociale liv m.v. – så Lilletoften også i fremtiden vil kunne være en attraktiv bebyggelse i Ballerup.

Hjørring Vestbyen – Hjørring Boligselskab, Boligforeningen AB og Bygge og Boligforeningen af 1938 – er et boligområde med godt 500 boliger der er opført som montagebyggeri fra

1968 til 72. Afdelingerne har i samarbejde udarbejdet en helhedsplan for området, både hvad angår udbuddet af boliger og for de store fælles udearealer. Arbejderne varierer mellem de tre afdelinger og omfatter bl. a. tage og facader. En række mindre boliger sammenlægges og der etableres tilgængelighed med elevator og ombygning af badeværelser i cirka 140 boliger. Med baggrund i det vedvarende fald i udlejningen bliver der foretaget en reduktion på cirka 75 boliger ved nedrivning. Der gennemføres en samlet plan for udearealerne og der bygges et nyt fælleshus til de tre afdelinger. Fremtidssikringen af Vestbyen omfatter desuden en række ustøttede genopretningsarbejder.

Finlandsparken – AAB Vejle, er et stort montagebyggeri med 11 blokke beliggende i udkanten af Vejle. Afdelingen har forskellige sociale problemer og har fået støtte fra den første bolig sociale pulje i 2006. I forbindelse med helhedsplanen er en omfattende renovering af bygningerne godkendt i 2009. Facader og tag renoveres. Trappeopgange åbnes op med lodrette vinduespartier. Bebyggelsen opdeles i 4 klynger med hvert sit tema i forhold til indretning af friarealer og fællesrum. Fælleshuset udvides med et "kulinærisk hus". Der indrettes tilgængelige boliger i 3 blokke. Elevatoren placeres i opgange ved udvidelse af trapperummet med 1 værelse fra boligerne. Alle tiltag som kan gøre bebyggelsen attraktiv for nuværende og fremtidige beboere.

I Skagen er der givet støtte til Trindelvejområdet. Det drejer sig om afdeling 2 i Boligforeningen 1952 og afdeling 10 i Grenen Boligforening af 1946. Bebyggelsen er et samlet hele og er opført i 1957–65 som et traditionelt muret byggeri. Afdelingen har fået tilsagn til udbedring af byggeskader (fugt- og skimmelp problemer) vedrørende facader og gavle.

På grund af vigende bolig efterspørgsel i Skagen fjernes ca. 82 boliger. De resterende boliger sammenlægges og moderniseres, hvoraf 26 boliger bliver tilgængelige med elevator m.v. og med tidssvarende boligindretning, altaner m.v. Der sker også miljøforbedringer af udearealer, ny belysning, beplantning, kriminalitetsforebyggelse m.v. Med disse forskellige tiltag til fremtidssikring vil den videreførte (sammenlagte) afdeling fremover kunne nyde godt af sin bynære placering.



PAB, afd. 4 - Kagshusene
Foto: Jørgen Jørgensen

DEMONSTRATIONSPROJEKTER OG ALMENNEN

Demonstrationsprojekterne har til overordnet formål at kunne virke som inspiration for andre boligorganisationer og kommuner med lignende bebyggelser fra 50'erne. Alle projekter har til formål – på forskellig vis – at bidrage til en udvikling af fremtidssikring af ældre almene boligafdelinger – dvs. en højnelse af boligkvalitet, bedre tilgængelighed m.v. En kort præsentation af alle 22 demonstrationsprojekter kan ses på hjemmesiden www.almenNet.dk.

Status: Af de 22 udvalgte projekter, har 12 fået tilsagn og 2 andre får formentlig tilsagn i begyndelsen af 2010. 8 projekter realiseres formentlig ikke. Hovedårsagen er, at beboerne ikke ønsker at stemme for de ofte betydelige huslejeforhøjelser på trods af støtten til finansieringen af renoverings- og ombygningsarbejderne.

I 2009 er der givet tilsagn til Boligforeningen Ringgården afdeling 1. Projektet omfatter generel renovering af etagehuse mod Ringgaden og andre facader mod vej. I gårdrummet sker der en omfattende ombygning af 2 bygninger der medfører 36 nye boliger alle med tilgængelighed via elevator m.v. Derudover indrettes der tagboliger (nybyggeri). Udearealer får et kvalitetsløft m.v.

Foreningen AlmenNet har et stort antal almene boligorganisationer som medlemmer. Foreningens sekretariat får støtte til driften af Landsbyggefonden. Foreningen arbejder for at fremtidssikre de almene boligafdelinger. Arbejdet foregår via møder, seminarer og fælles udviklingsprojekter. Udviklingsprojekterne udmønter sig typisk i vejledninger og værktøjer, som formidles på AlmenNet.dk samt via kurser. På AlmenNet.dk kan de forskellige vejledninger ses opdelt under 4 temaer: Byggeprogram, Projektering, Udførelse, Drift og brug.

De færdige vejledninger og kommende kurser optages på www.AlmenNet.dk. På hjemmesiden er der en beskrivelse af nye projekter og de igangværende demo-projekters indhold, referencer til værktøjer og en kontaktperson i

boligorganisationen. Det er således muligt af få en direkte personlig kontakt omkring erfaringsudveksling. Det er netværkets mål – at denne erfaringsudveksling vil vokse til gavn for alle parter, som deltager i fremtidssikring af almene boliger.

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

Generelt om byggeteknik

Udbedring af byggeskader udgør den største del af investeringerne – ca. 1.634 mio. kr. i 2009. Det drejer sig navnlig om renovering af skader på betonkonstruktioner, murværk, lette facader og vinduer, samt i badeværelser både med traditionelle og lette konstruktioner. Der er stadig en del fejl og materialesvigt på tage: Eternit- og tegltage som smuldrer, undertage med kort levetid og tagfolier med begrænset levetid. Fugtproblemer er det altovervejende byggetekniske tema i næsten alle typer af sager. Mange fugtfølsomme konstruktioner er forkert projekteret og udført – fx. med ringe udluftning i lette facader, paralleltagte o. lign., hvilket bevirker at problemerne ofte forværres med skimmelsvampe m.v.

Energibestemmelser

En betydelig del af renoveringsstøtteordningen anvendes til facaderenoveringer med baggrund i egentlige byggeskader og/eller i indeklimaproblemer m.v. Det skønnes fortsat, at mindst 1/3 af anlægssummen under renoveringsstøtteordningen kan henføres til energibesparende foranstaltninger. Facaderenovering i disse sammenhænge omfatter ofte en ny klimaskærm med bagvedliggende isolering. Isoleringen udføres i henhold til gældende krav i bygningsreglementet (BR08), helt tilsvarende andre byggetekniske krav. Fonden bliver jævnligt mødt med ønsker om at isolere til f. eks. lavenergiklasse 1. Der er ikke midler til dette investeringsniveau.

I sådanne tilfælde kan afdelingen overveje at udføre den øgede isolering med en ustøttet finansiering, svarende til andre forbedringsarbejder og som en tillægspris til den støttede anlægsudgift.



Håndværkere afrenser væg
Foto: Jørgen Jørgensen

Fonden følger fortsat udviklingen vedrørende efterisolering idet de arkitektoniske, byggetekniske, økonomiske og boligkvalitetsmæssige udfordringer til stadighed kræver bevågenhed.

Skimmelkampagne

Der kommer løbende en del ansøgninger, hvor der er indeklimaproblemer og hvor skimmelsvamp er et emne – eller hovedtemaet. Årsagerne til problemerne er ofte en kombination af byggetekniske problemer og beboerens måde at bruge boligen på.

Fonden har gennemført en kampagne om forebyggelse af skimmelsvamp i boliger. Hensigten er at komme problemerne i møde før de udvikler sig til store renoveringsudgifter. I kampagnen var det prioriteret at henvende sig primært til beboere og ejendomsfunktionærer. SBi driver med støtte fra Landsbyggefonden (2/3) og Grundejernes Investeringsfond (1/3) en hjemmeside for udlejningsbyggeriet: Skimmel.dk. Der er adgang til informationsmateriale inkl. en film oversat til 7 sprog og særlig spørgefunktion, hvor sagkyndige besvarer henvendelser fra beboere m.fl..

Kampagnen er evalueret i sommeren 2009. Der er generelt tilfredshed med kampagnen. 250 personer har deltaget i temadage om skimmel. Deltagerne var primært driftschefer, inspektører m.fl. Der blev udleveret materiale til at gennemføre møder med øvrigt driftspersonale. Evalueringen viser at der var tilfredshed med disse møder og mange har gjort brug af det udleverede materiale.

TOTALØKONOMI

Siden januar 1998 har der været krav om totaløkonomisk vurdering ved nybyggeri. Der har været metodefrihed vedrørende dokumentationen.

I den nye bekendtgørelse fra december 2009, om støtte til almene boliger, er det fra 1. januar 2010 blevet et krav (§38), at man bruger Landsbyggefondens totaløkonomimodel både ved nybyggeri og renoveringssager støttet af fonden. Data indberettes til Landsbyggefonden.



AAB-Vejle, afd. 29 - Finlandsparken
Foto: Datariet Vejle

Modellen er oprindelig konstrueret af en rådgiver i samarbejde med Boligselskabernes Landsforening og Byggeskade-fonden. I 2009 har et driftspanel bearbejdet og udviklet modellen. Driftspanelet har været sammensat af repræsentanter fra almene boligorganisationer, Dansk byggeri, Byggeskade-fonden samt tekniske rådgivere. Intentionen er, at der udover de byggetekniske og arkitektoniske forhold, også inddrages totaløkonomiske vurderinger om valg af kvalitetsprægede materialer og konstruktioner. Således lægges der op til, at der så vidt muligt vælges så optimale løsninger som muligt i forhold til driftsøkonomien. Modellen kan ses på fondens hjemmeside. Der er indgået aftale med Socialministeriet om vedligeholdelse af programmet.

ARKITEKTUR OG BEVARING

Et renoveringsprojekt bør ikke alene være af god byggeteknisk kvalitet, men også af god *arkitektonisk kvalitet*. Byggeudvalg og beboere tager ofte på studiebesøg til nyrenoverede afdelinger sammen med de tekniske rådgivere. Tendensen er, at beboerne ønsker enkle, kvalitetsprægede løsninger, når de får forelagt gode forslag til alternative udformninger, valg af konstruktioner og materialer m.v. Alle erfaringer viser da også, at kvalitetsprægede valg har den største blivende værdi.

Der er i mange almene boliger en betydelig *bygningmæssig kulturarv*. De fleste renoverings- og ombygningsprojekter

omfatter klimaskærmen. Her er det særdeles vigtigt for alle bygningstyper, at der foretages en nøje vurdering af bygningernes iboende arkitektoniske kvaliteter og der værnes herom ved valg af (nye) materialer og komponenter.

TILGÆNGELIGHED, HANDICAPFORANSTALTNINGER M.V.

Der er udbredt interesse for at gennemføre projekter med henblik på at forbedre tilgængeligheden i bestående almene boligafdelinger. I 2009 blev der givet tilsagn til 27 afdelinger, hvor forbedret tilgængelighed indgår med en samlet anlægssum på ca. 359.643 t. kr.

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

INNOVATIONSPULJEN

Fonden har i april 2008 og december 2009 indkaldt interesserede boligorganisationer, til at indsende forslag til projekter som vedrører forsøg og udvikling i alment boligbyggeri – innovation. Støtten kan ydes i 2007–2010 med en årlig ramme på 5 mio. kr.

Første ansøgningsrunde 2007–2008 er gennemført. Anden runde 2009–2010 havde ansøgningsfrist i december 2009. Støtten i anden runde kan ydes til projekter der kan styrke og udvikle det almene byggeri bl.a. inden for følgende overordnede byggetekniske temaer: Fremtidssikring af eksisterende byggeri, produktivitetsforbedring ved nybyggeri og renoveringer, samt energibesparende foranstaltninger og miljøforbedringer ved nybyggeri og renoveringer. Resultaterne skal kunne anvendes af andre boligafdelinger som inspiration til at foretage en lignende indsats.

Ved fristens udløb i december 2009 var indkommet 23 ansøgninger. Ansøgningerne fordelte sig nogenlunde ligeligt

mellem den vestlige og den østlige del af landet. Ansøgningerne vil blive behandlet i løbet af foråret, herunder forelagt for bl.a. Socialministeriet. Ansøgere, som opnår støtte, skal være villige til at formidle resultaterne af projekterne.

REGELSÆT M.V.

Der er ikke foretaget ændringer i regelsættet og administrationsgrundlaget for tilsagn om renoveringsstøtte. Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved refinansieringen i 2009 blev en andel af de støttede realkreditlån omlagt fra 1 årig rentetilpasning til 3 og 5 årig rentetilpasning.

KLASSIFIKATION

I forlængelse af regeringens initiativ "Det digitale byggeri" nedsatte fonden en bredt repræsenteret brugergruppe med det formål at udvikle sammenhænge mellem den nye klassifikation og kontoplanen m.v. Arbejdsgruppens rapport blev udsendt i august 2009.

I efteråret indledtes drøftelser med henblik på at koordinere arbejdsgruppens resultater med Dansk Bygge Klassifikation (DBK), samtidig med at der er iværksat initiativer til at videreudvikle DBK. Koordineringen pågår og videreudviklingen af DBK forventes planlagt nøjere i foråret 2010 og skønnes at ville strække sig over flere år.

INVESTERINGER M.V.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 71 tilsagn udgjorde i 2009 på skema A-niveau ca. 2.531.332 t. kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 359.643 t.kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer.

Tilsagn i 2009 til de 71 sager vedrører ca. 14.115 boliger. Heraf er der givet tilsagn i 8 sager med investeringer for ca. 219.000 t.kr. – alle overført fra den tidligere byggeskade-finansieringsordning.

Tabel 7. Tilsagn 2009, skema – A

	t. kr.
Byggeskadeudbedring	1.633.977
Miljøforbedring	239.511
Ombygning/sammenlægning – lejligheder	298.201
Handicapforanstaltninger	359.643
I alt	2.531.332

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 2006–2010 midlerne er egetbidraget på 25% som udgangspunkt.

Huslejeforhøjelserne er i 2009 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling 1. fulde år på 3,4% af hovedstol. I huslejestøttesager m.v. eventuelt delvist kompenseret ved driftsstøtte. Bortset fra de 8 overgangssager er der i 2009 i hver sag udarbejdet variabel beboerbetaling jf. de udsendte regler og takster herfor.



Afhentning af jord
Foto: Jørgen Jørgensen

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE



Fyns Almennyttige Boligselskab, afd. 90 - Odense Havn
Foto: Jørgen Jørgensen

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

REGLER FOR KAPITALTILFØRSEL M.V.

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

Fonden har gennem årene søgt at fastholde flere parter om den nødvendige driftsstøtte. Oprindeligt var staten hovedbidragsyder, da fonden ydede de midlertidige driftslån i 70'erne. Senere blev realkreditinstitutterne inddraget ud fra deres risiko som långiver. På samme måde blev beliggenhedskommunerne – bl.a. ud fra deres 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 landsdispositionsfonden.

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

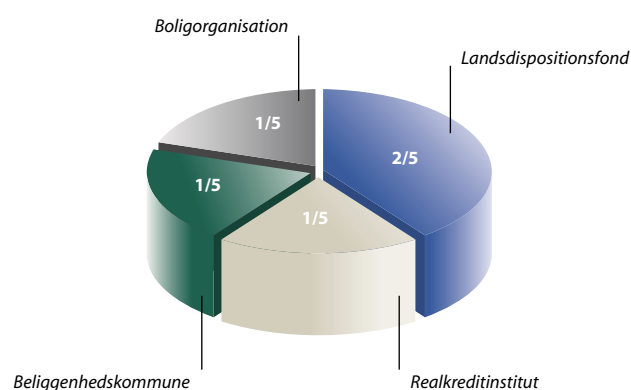
Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau.

Driftsstøtten har ikke mulighed for generelt at forskyde huslejeniveauet.

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

Landsbyggefonden har særlig hjemmel i lov om almene boliger m.v. til at forudsætte kommunens deltagelse i driftsstøtten, hvilket ikke har været fraveget i noget tilfælde.

Tabel 8. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel



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

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2009 356 afdelinger med 38.358 lejligheder – incl. sager med tilbageholdte beløb.

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

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

Der er lokalt ønsker om nedrivning af alment byggeri. I henhold til "nedrivningsudvalgets" rapport (1995) skal der i en sådan situation opstilles forskellige alternativer til belysning

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

af det samfundsøkonomisk rigtige valg. Fonden bidrager til opstilling af de fornødne alternativer inden boligorganisationen træffer sit valg og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Velfærdsministeriet til godkendelse. Udlejningsvanskeligheder har især regionalt fremmet

overvejelser om delvise nedrivninger i situationer, hvor renovering er nødvendig. Det er blevet opgivet at videreføre et antal mindre ungdomsboligafdelinger etableret i 1980'erne ved ombygning af gamle ejendomme. Hvis der ikke er behov for konkrete almene boligbebyggelser, søges

Tabel 9. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2004–2009 i mio. kr.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I alt
Indbetalte bidrag	289	290	295	306	323	331	1.834
Rentetilskrivning	19	15	18	17	4	6	79
Andel af overskud m.m.	66	31	0	0	15	30	142
Udamortiserede lån	92	133	176	230	343	524	1.498
Tilbageført/overført	25	100	0	0	0	0	125
Samlet tilgang	491	569	489	553	685	891	3.678
Kapitaltilførsel m.v., netto	2	46	÷67	263	285	280	809
Beboerrådgivere, tilskud	12	14	15	15	14	÷1	69
Ydelsesstøtte renovering	218	231	264	322	378	437	1.850
Ydelsesstøtte nybyggeri m.v.	0	0	0	244	391	410	1.045
Huslejesikring/ -bidrag, netto	256	281	275	320	452	556	2.140
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	0	0	0	÷298	÷830	÷838	÷1.966
Samlet afgang	488	572	487	865	690	844	3.946

Periodens primobeholdning (1.1.2004)

5 mio. kr.

Tillagt bidrag og renter m.m.

3.406 mio. kr.

Andel af overskud 2004–2009

142 mio. kr.

Garantifondens likvidation m.m.

130 mio. kr.

3.683 mio. kr.

Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver,

driftslån og huslejesikring/-bidrag

5.912 mio. kr.

Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter

÷1.966 mio. kr.

Saldo ultimo (31.12.2009)

÷263 mio. kr.

Anm.: Efter bestemmelse i almenboligloven optages i årene 2007–2018 statslån til finansiering af afholdte driftsstøtteudgifter. Statslånet tilbagebetales af beregnede nettoindbetalinger 2015–2021.

de afhændet med beliggenhedskommunens og ministeriets godkendelse. I driftsstøttesager i problemområder arbejdes der med omdannelse af boligarealer til erhvervslejemål for at åbne bebyggelserne op over for resten af byområdet.

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

Ansøgningsmængden 1989–2009 udgør i alt 917 afdelinger med 124.047 lejligheder. Det kan oplyses, at der ultimo 2009 er foretaget indstilling vedrørende 499 afdelinger med i alt 79.965 lejligheder.

Ansøgninger for 208 afdelinger med 24.431 lejligheder er under behandling, 148 afdelinger med 14.098 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 62 afdelinger med 5.553 lejligheder er sat i bero. Nye sager må p.t. vente i en kø i mindst 5 år på grund af begrænsede midler og ansøgningsmassens størrelse m.v. Der er udsendt meddelelse til hver enkelt ansøgende boligafdeling om forventet sagsbehandlingstidspunkt og eventuelt beløb afsat i fondens regnskab til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

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

DRIFTSSIKRING

Driftssikring er i 2009 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 1,2 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,3 mio. kr. For 2010 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

1994-OMPRIORITERINGSLOVEN

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

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

Der var oprindeligt forudsat en ramme for den årlige lettelse på 350 mio. kr. fordelt med omprioriteringsgevinst 280 mio. kr. og huslejesikring 70 mio. kr. Omprioritering inden for rammen på 10 mia. kr. gav på grund af det faldende renteniveau m.v. en lettelse i forhold til boligafdelinger på 316 mio. kr./år.

Landsbyggefonden har endvidere besluttet at anvende yderligere ca. 130 mio. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter i udgangspunktet andrager ca. 200 mio. kr./år. Huslejesikring aftrappes efter særlig ordning. Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 516 mio. kr./år.

Der resterer fortsat arbejder i afdelingerne fra 1994-loven. I forbindelse med den samlede prioritering af midlerne i den nye runde efter 2000-loven og overvejelserne om mulighederne for at få omfattet de fleste vigtigste ansøgerafdelinger med erkendte problemer blev det efter drøftelse med ministeriet besluttet, at fonden behandler dele af disse yderligere fysiske renoveringer med støtte efter 1994-loven som ekstra huslejesikring, jf. i øvrigt de nævnte gentagne forhøjelser af fondens bidrag til huslejesikringsordningen. Det forudsættes, at renoveringsprojekterne indgår i afdelingernes helhedsplanarbejde.

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

2000-OMPRIORITERINGSLOVEN

Loven indebærer i hovedtræk, at der kan gives støtte til afdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af afdelingens forhold er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Støtten gives i form af omprioritering – inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mio. kr. – af indestående lån med rentesikringstilskud til nye 30 årige rentetilpasningslån med løbende ydelsesstøtte. Supplerende støtte i form af løbende huslejebidrag fra 2005 100% betalt af landsdispositions-fonden. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

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

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

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

Behovet i de ansøgende afdelinger gav det resultat, at 102 af de ansøgende afdelinger er optaget på hovedlisten. Ca. 60 afdelinger er optaget på den såkaldte omberegningsliste. I alt 263 ansøgende boligafdelinger. Af de disponerede midler til hovedlisten er ca. 30% anvendt til lejenedsættelse, mens ca. 70% anvendes til renovering efter fradrag af boligorganisationens egetbidrag m.v. og eventuelle lejeforhøjelser.

I 2002 blev de endelige helhedsplaner for "hovedlistesagerne" i henhold til 2000-omprioriteringsloven godkendt og tilsagn/

tilladelse til omprioritering meddelt. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt.

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

FRIKØB AF HJEMFALDSDEKLARATIONER

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

Landsbyggefonden har med ministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

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

Udviklingen i egenkapitalen, herunder især de forventede indbetalinger til dispositionsfondene fra udamortiserede lån i de berørte boligorganisationer, vurderes ikke i alle tilfælde løbende at kunne sikre et rimeligt lejeniveau efter frikøbet. I det omfang dette er tilfældet, kan Landsbyggefonden efter ansøgning fra den pågældende boligorganisation yde støtte i form af lån til boligorganisationen til delvis betaling af ydelserne på de realkreditlån, der optages i de berørte afdelinger.

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

- Landsbyggefonden kan yde løbende ydelsesstøttelån til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetaling, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetaling, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.
- Landsbyggefonden kan i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidraglån således at den endelige lejeforhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Driftsbidrag

gives dermed over flere år til en gradvis opregulering af lejen til den maksimale beboerbetaling.

- Der er mulighed for, at Landsbyggefonden herudover kan yde et særligt driftsbidraglån til ekstra lejenedsættelse i afdelinger med så væsentlige økonomiske problemer som følge af frikøbet, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Støtte og bidrag ydes som lån fra Landsbyggefonden til den pågældende boligorganisation og skal tilbagebetales og forrentes af boligorganisationen. Lånet forudsættes forrentet med en rente, der sikrer udgiftsneutralitet for fonden, og afvikles i takt med, at boligorganisationen får midler hertil.

Hvis indbetalingerne fra de berørte boligorganisationer ikke er tilstrækkelige til at dække Landsbyggefondens behov for midler til udlån, er det fastsat, at staten til og med 2009 har haft mulighed for i nødvendigt omfang at yde lån til dækning af fondens udgifter til ydelsesstøtte, driftsbidrag og særlig driftsbidrag. Lånet forudsættes forrentet med en rente, der sikrer udgiftsneutralitet for staten. Der er i 2009 udbetalt ca. 12 mio. kr. i nettolån fra staten ekskl. renter. Renten i 2009 er fastsat til 4,6% p.a.

Fra den 1. januar 2010 påbegynder landsdispositionsfondens af egne midler tilbagebetaling af restgæld, således at fondens lån vil være fuldt tilbagebetalt incl. påløbne renter inden den 1. januar 2015.

AFTALE I AALBORG

Ved aftale af 20. maj 2009 mellem Aalborg Kommune og boligorganisationerne blev 18 afdelinger i 8 boligorganisationer frikøbt. Efter revisorgennemgang og afklaring med Aalborg Kommune om frikøbsbeløbene er ca. 45 mio. kr. pr. 1. december 2009 betalt til Aalborg Kommune, som herefter aflyser tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. Landsbyggefonden har efter ansøgning meddelt tilsagn vedrørende ydelsesstøtte og driftsbidrag til 12 boligafdelinger. Der er endvidere foreløbigt meddelt tilsagn om særlige driftsbidrag til 2 afdelinger.

SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS

Med udgangspunkt i almenboliglovens §91a er Landsbyggefonden bemyndiget til i perioden 2006–2010 at bevillige 2,2 mia. kr. til social og forebyggende indsats. 1,2 mia. kr. skal gå til boligsociale indsatser i udsatte almene boligområder, mens 1,0 mia. kr. er øremærket huslejenedsættelser. Midlerne er uddelt via 3 ansøgningsrunder i 2006, 2007 og 2009.

3. Ansøgningsrunde, 2010-midlerne

Landsbyggefonden modtog d. 1. april 2009 i alt 187 ansøgninger, omhandlende boligsociale indsatser og/eller huslejenedsættelser i 364 boligafdelinger, om støtte fra fondens 2010 midler til social og forebyggende indsats.

Efter den nødvendige sagsbehandling kunne fonden således oktober 2009 udmelde foreløbige tilsagn om boligsociale indsatser i 48 boligområder og huslejenedsættelser i 35 almene boligafdelinger. Frist for indsendelse af endelige helhedsplaner mm. er sat til 1. april 2010.

De boligsociale midler

De 200 mio. kr. til boligsocial indsats blev ved den foreløbige udmelding fordelt med 163 mio. kr. til 48 helhedsplaner og nålestiksprojekter, mens de resterende 37 mio. kr. blev afsat som reserve til yderligere forhandlinger med bl.a. 6 ansøgninger, som blev sat på venteliste. Fondens forpligtigelser ift. til ERFA-arbejdet, den landsdækkende evaluering og Center for Boligsocial Udvikling er afsat inden for ca. 2% af 2006–2010 midlerne.

Fordeling af midler

I fordelingen af midlerne har fonden kombineret en faglig vurdering af projekternes indhold og en vurdering af støttebehovet i områderne baseret på de socioøkonomiske nøgletal (de såkaldte KÅStabeller). Indholdet af projekterne breder sig over hele det boligsociale spekter. Mange har, som en konsekvens af at fonden udmeldte sundhedsfremme som et særligt prioriteret område, ansøgt om tilskud til en bred vifte af sundhedsprojekter, mens det andet prioritetsområde "forsøg med udvikling af beboerdemokratiet og ændret organisering" kun i mindre grad har haft ansøgernes fokus.

Tabel 10. Fordelingen af de sociale aktivitetsmidler efter Regioner og de større kommuner

	Antal ansøgninger	Ansøgt beløb i kr.	i %	Antal foreløbige tilsagn	Foreløbige tilsagn i kr.	i %
København og Frederiksberg	21	143.403.012	26	12	31.362.000	19
Øvrig Region Hovedstad	10	108.956.376	18	4	8.100.000	5
Region Sjælland	8	47.666.495	9	6	13.850.000	8
Odense	5	38.979.893	7	3	17.700.000	11
Øvrig Region Syddanmark	15	117.038.633	21	10	35.700.000	22
Århus	5	27.928.857	5	3	10.250.000	6
Øvrig Region Midtjylland	7	65.903.918	11	6	37.550.000	23
Ålborg	5	12.021.931	2	4	8.600.000	5
Øvrig Region Nordjylland	1	7.469.568	1	0	0	0
Hele landet	77	569.368.683	100	48	163.112.000	100

I alt blev der blevet ansøgt om 569 mio. kr. til boligsociale indsatser og en god del heraf har været til forlængelser af eksisterende indsatser. Det har derfor været nødvendigt at foretage en prioritering mellem nye indsatser og forlængelser. Fonden besluttede generelt at forlænge de eksisterende indsatser til medio 2012, hvorved der er blevet mulighed for at give en række tilsagn til "nye" områder.

Dette sikrer en geografisk bredde og en tidsmæssige koncentrationen af indsatsen i de kommende år, og – i det tilfælde at de boligpolitiske forhandlinger i 2010 munder ud i nye midler til boligsociale indsatser – tid nok til den nødvendige proces for evt. yderligere forlængelser af igangværende indsatser.

I tabel 10 ovenfor ses det, at 48 af de 77 sociale ansøgninger om i alt ca. 569 mio. kr. er indstillet til at modtage i alt ca. 163 mio. kr. i støtte – hvilket svarer til et gennemsnit på 3,4 mio. kr. pr. støttemodtagende ansøgning.

Det fremgår endvidere af tabel 10 at de sociale aktivitetsmidler bliver fordelt til hele landet på nær Region Nordjylland fra-regnet Ålborg. I denne runde er det i forhold til tidligere især

Regionerne Syddanmark og Midtjylland, som ifølge fordelingen har en relativ stor andel i de boligsociale midler.

Af tabel 11 fremgår fordelingen af den samlede pulje for 2006–2010 til boligsociale indsatser. På nær 4 sager, hvor der endnu pågår forhandlinger, er det de endelige tilsagn for 2006–2009 puljerne og – i sagens natur – de foreløbige tilsagn for 2010-puljen der er angivet. Som det fremgår, har den samlede Region Hovedstaden modtaget 44% af støtten (har ca. 37% af det almene byggeri), mens også Århus har modtaget en relativ stor andel af midlerne. Samlede er/bliver der således igangsat 162 boligsociale helhedsplaner/projekter inden for rammerne, idet det bemærkes at flere helhedsplaner har fået tilsagn fra flere ansøgningsrunder.

FORDELINGEN AF DE BOLIGSOCIALE MIDLER PÅ INDSATSTYPER

De boligsociale midler går til en række indsatstyper, der fra forskellige vinkler konfronterer de grundlæggende udfordringer, der danner baggrund for lovgivningen og dermed almenboliglovens §91a. Af tabel 12 fremgår fordelingen af 2006–2010

Tabel 11. Oversigt over den samlede boligsociale pulje 2006–2010

	Antal tilsagn	Helhedsplaner/ projekter	Samlede støttebeløb*	% af støtten
København og Frederiksberg	57	39	265.765.186	24
Øvrig Region Hovedstad	41	35	222.182.213	20
Region Sjælland	29	21	111.080.229	10
Odense	9	7	75.218.999	7
Øvrig Region Syddanmark	34	23	172.378.999	15
Århus	17	12	115.072.223	10
Øvrig Region Midtjylland	17	15	100.812.250	9
Ålborg	8	6	39.201.000	4
Øvrig Region Nordjylland	4	4	10.884.820	1
Hele landet	216	162	1.112.595.919	100

*) I alt er rammen på 1,2 mia. kr. De resterende midler er afsat til ERFA-arbejdet, den landsdækkende evaluering, fondens bidrag til Center for Boligsocial Udvikling samt til yderligere forhandlinger med enkelte ansøgere.

midlerne inklusiv lokal medfinansiering på 7 hovedindsats-områder. Som nævnt ovenfor er 2010 midlerne kun foreløbigt fordelt, og de er derfor angivet med ansøgningstal i tabellen. De enkelte boligsociale indsatser har ofte mere end ét sigte og fordelingen af den enkelte helhedsplan på indsatsområder er derfor baseret på en række skøn.

Eksempelvis arbejdes der i ungeindsatser ofte med et uddannelses- og beskæftigelsesperspektiv, mens en magnetaktivitet både har det interne beboernetværk og områdets eksterne image som fokus. Herudover er der en række overordnede udgifter til administration, husleje, visse lønninger mm., som er blevet fordelt ud fra en forholdsmæssig betragtning på indsatsområderne.

Med disse forbehold i mente fremgår det at en stor del – ca. 1/3 – af fondens boligsociale midler går til indsatser med fokus på børn, unge og familien. Disse indsatser fokuserer typisk på fritidsaktiviteter, herunder fx lektiehjælp, introduktion til de lokale foreninger og etablerede klubber,

Tabel 12. Fordelingen af de boligsociale midler 2006–2010* på indsatstyper

	Samlede indsats i mio. kr.	i %
Børn/Unge/Familie	565	35
Beskæftigelse/Uddannelse	245	15
Beboernetværk, generelle beboer-aktiviteter mm.	386	24
Sundhed	84	5
Image og kommunikation	108	7
Nye samarbejdsformer og forsøg	150	9
Udsatte grupper	72	4
Ialt	1.610	100

*) Inklusiv lokal medfinansiering

rollemodelsprojekter, fritidsjob og koordinering og samarbejde med den kommunalt forankrede indsats og foreningerne. Herudover bruges der mange ressourcer til styrkelse af beboernetværk bl.a. ved diverse beboeraktiviteter og hjælp til beboerforeninger og lign. Hensigten hermed er ofte at styrke områdets interne sammenhængskraft, skabe rum for en indholdsrig hverdag for isolerede individer, introducere isolerede etniske grupper til det omgivne samfund mm.



Foto: Alex Tran

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

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

strategier for pressehåndtering, magnetaktiviteter, beboerblade og lign. Under ”Udsatte grupper” regnes indsatser målrettet misbrugere, psykiske syge og ensomme og lign. Under ”Udsatte grupper” regnes desuden særlige ældreprojekter.

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

Erfa-arbejdet

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

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

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

Evaluering

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

Effektevalueringen har til formål at give viden om, hvilken effekt og gennemslagskraft boligsociale indsatser og huslejenedsættelser har i udsatte boligområder. Det er en viden, som kan bruge til at blive endnu bedre til at målrette indsatser til boligområder, der står over for forskellige boligsociale udfordringer.

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

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

Boligsocialt Net bliver også evalueret og i det regi vil repræsentanter for evalueringstemaet holde forskellige oplæg om fx forandringsteori og konflikthåndtering.

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

Huslejenedsættelse

Støtte efter ovennævnte lov og ansøgningsrunde gives endvidere i form af løbende huslejetilskud betalt af Landsbyggefonden (landsdispositions-fonden) i perioden 2010–2023. I 2010, 2011, 2012 og 2013 yder fonden støtten 100%. Huslejestøtten fortsætter udover 2013, men aftrappes herefter med 9 kr./m²/år for at helt at bortfalde senest i 2024.

De årlige støttebeløb fra 2010-midlerne på 200 mio. kr. til huslejenedsættelse kan inklusiv eget bidraget på 25% for perioden 2010–2013 opgøres således:

	2010	2011	2012	2013	I alt
LBF-tilskud	37,5	37,5	37,5	37,5	150
Egetbidrag	12,5	12,5	12,5	12,5	50
I alt	50	50	50	50	200

Den resterende del af den tilbagediskonterede LBF-ramme på 200 mio. kr. anvendes i perioden 2014–2023.

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

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

Udgangspunktet for fordelingen af huslejemidlerne var de relevante nøgletal fra de i alt 317 afdelinger som ansøgte om huslejenedsættelse. Af huslejemodellen fremkom en prioriteret rækkefølge, hvor de ansøgende afdelinger blev placeret efter støttebehov – dog under hensynstagen til den interne konkurrence i sammenhængende boligområder. På den baggrund blev huslejemidlerne tildelt den mest betrængte/højst prioriterede afdeling og så fremdeles, indtil alle midlerne havde fundet anvendelse. Afdelinger, som ikke kunne imødekommes, blev henvist til en vente- hhv. reserveliste.

Tabel 14. Modtagere af huslejestøtte 2010 i h.t. hovedlisten fordelt efter regioner m.v.

	Antal ansøgende afdelinger	i %	Heraf støttemodtagere	i %	Samlede støttebeløb p.a.	i %
København og Frederiksberg	48	15	4	11	3.402.709	7
Øvrig Region Hovedstad	52	16	4	11	17.677.374	34
Region Sjælland	43	14	4	11	2.842.739	5
Odense	8	3	2	6	3.108.423	6
Øvrig Region Syddanmark	88	28	18	51	20.165.639	39
Århus	15	5	0	0	0	0
Øvrig Region Midtjylland	30	9	0	0	0	0
Ålborg	21	7	1	3	3.415.908	7
Øvrig Region Nordjylland	12	4	2	6	1.383.401	3
Hele landet	317	100	35	100	51.996.193	100

Af tabel 14 ses det, at 2010-huslejemidlerne hovedsagligt tilfalder Region Syddanmark og Hovedstadsregionen.

Af tabel 15 fremgår fordelingen af 2010-puljen opgjort efter afdelingernes ibrugtagelsesår. Det fremgår, at hele 74% af den årlige huslejestøtte går til 21 afdelinger opført i perioden 1960–1975. Herudover er 10 afdelinger fra den efterfølgende periode indstillet til ca. 11 mio. kr. i årlig støtte.

Tabel 15. Modtagere af huslejestøtte 2010 opgjort efter ibrugtagelsesperioder

	Antal afdelinger	i %	Støttebeløb p.a.	i %
før 1950	1	3	341.665	1
1950–1959	2	6	1.769.994	3
1960–1974	21	60	38.514.264	74
1975–1989	10	29	10.829.457	21
1990–1999	1	3	540.813	1
2000–	0	0	0	0,0
I alt	35	100	51.996.193	100



Foto: Polfoto

Af tabel 16 fremgår den regionsvise fordeling af den samlede huslejestøtteramme for 2006–2010 puljerne, og som det fremgår, har/vil ordningen udmønte sig i 128 tilsagn til almene boligafdelinger om huslejestøtte. Endvidere fremgår det, at ordningen samlet set er kommet godt rundt i landet.

Tabel 16. Den samlede huslejestøtte 2006–2010 fordelt efter regioner m.v.				
	Antal tilsagn	i %	Samlede støttebeløb p.a.	i %
København og Frederiksberg	12	9	13.542.824	5
Øvrig Region Hovedstad	16	13	55.040.748	22
Region Sjælland	15	12	28.284.362	11
Odense	3	2	4.853.447	2
Øvrig Region Syddanmark	41	32	62.156.497	25
Århus	7	5	26.825.869	11
Øvrig Region Midtjylland	10	8	16.422.309	6
Ålborg	8	6	17.908.942	7
Øvrig Region Nordjylland	16	13	27.954.654	11
Hele landet	128	100	252.989.651	100

Tabel 17 viser fordelingen af den samlede huslejestøtte for puljerne 2006–2010, og det fremgår, at også samlet set er hovedparten af støtten gået til afdelinger fra montagebyggeriets periode.

Tabel 17. Den samlede huslejestøtte 2006–10 fordelt efter ibrugtagelsesperioder				
	Antal afdelinger	i %	Støttebeløb p.a.	i %
før 1950	3	2	3.606.714	1
1950–1959	10	8	7.508.387	3
1960–1974	75	59	183.301.548	72
1975–1989	36	28	57.253.646	23
1990–1999	4	3	1.319.356	1
2000–	0	0	0	0
I alt	128	100	252.989.651	100



PAB, afd. 2 - Brunevang | Rødovre
Foto: Landsbyggefonden

UDLEJNINGSTATISTIK

CA. 1/2 PROCENT LEDIGE BOLIGER

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

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

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

Som ledige anses alene lejligheder, som påfører afdelingen økonomiske tab. Lejligheder, der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, og hvis leje dækkes af fraflyttere som følge af opsigelsesbestemmelserne, anses således ikke for ledige.

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

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

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

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

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

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

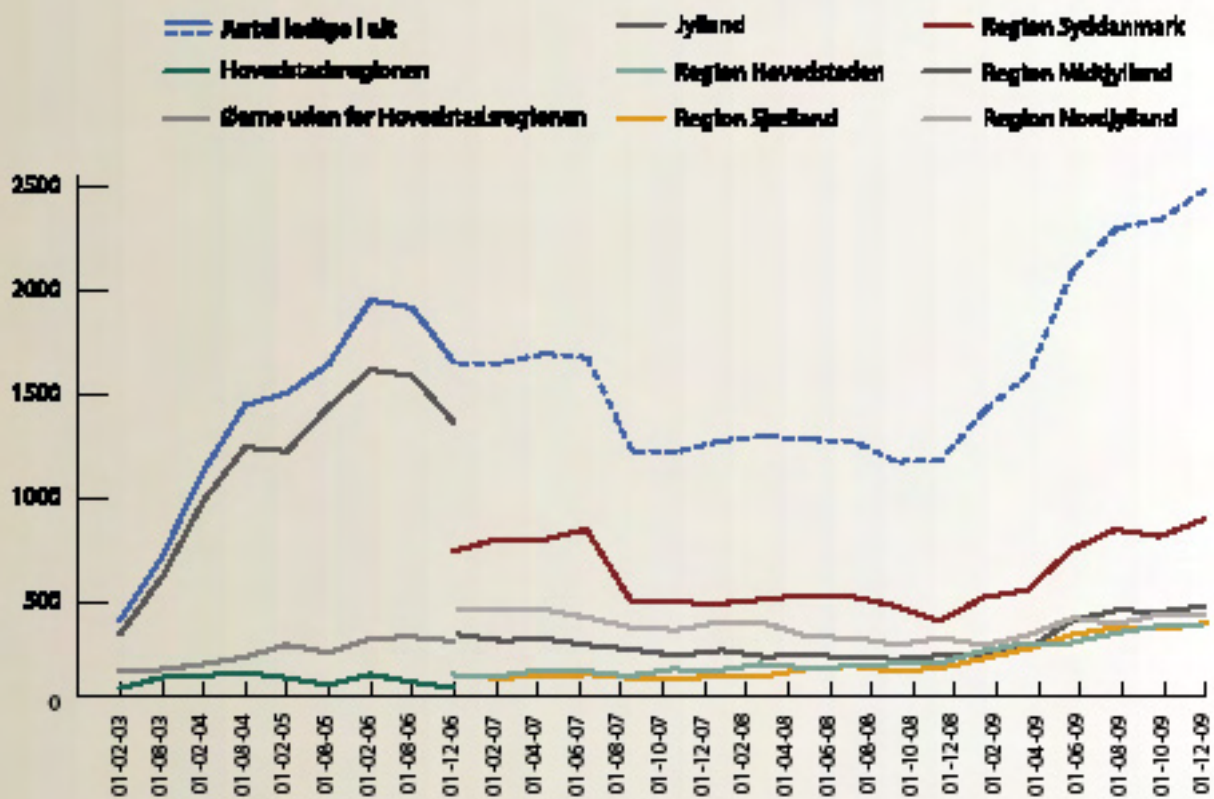
Ledigheden pr. 1. december 2009 svarer til 4,4 promille af bestanden af almene boliger m.v., hvilket er en fordobling i forhold til sidste år. Ledigheden er i de seneste år også rykket mod øst. Hovedstadsregionen og region Sjælland har således ved udgangen af 2009 henholdsvis 311 og 335 ledige lejligheder.

Pr. 1. december 2009 var ledigheden karakteriseret ved fortrinsvis at omfatte det nyere byggeri og hvad angår boligtype, er der især relativt mange ungdomsboliger uden lejeindtægt, mens der næsten ingen ældreboliger står tomme.



Ny skalmur
Foto: Landsbyggefonden

Tabel 18. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2003–2009 fordelt på landsdele





Socialt boligbyggeri i Fredericia, afd. 7 - Skanseparken
Foto: Landsbyggefonden

ALMEN ANALYSE

Almen Analyse afløste i 2008 den tidligere regnskabskonsulent-tjeneste. Udover afdelingens hidtidige opgaver har Almen Analyse i 2009 fokuseret på udarbejdelsen af bearbejdede statistikker, nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift m.v. på baggrund af de indberettede regnskabstal m.v. fra boligorganisationerne. Hensigten er bl.a., at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte den fremtidige styringsdialog i den almene boligsektor.

REGNSKABSINDBERETNING

Boligorganisationerne har siden 1999 afleveret regnskabsindberetningen i elektronisk form til fonden. Landsbyggefonden

modtager årligt ca. 9.000 regnskaber for almene boligorganisationer og afdelinger.

Indberetning af regnskaberne via internettet blev indført i 2009 efter færdigudviklingen af et nyt indberetningssystem. Internetindberetningen har samlet set resulteret i en hurtigere indberetning af regnskaberne fra boligorganisationerne, bl.a. som følge af de forbedrede muligheder for dialog mellem de involverede parter, en forbedret proces, færre fejl og mangler m.v.

Regnskaberne er således hurtigere tilgængelige i fondens regnskabsdatabase, hvilket øger aktualiteten af de tilgængelige regnskabsdata bl.a. til brug for boligorganisationernes



Facaderenovering med kran
Foto: Jørgen Jørgensen

arbejde med budgetter, forvaltningsrevision og benchmarking, Landsbyggefondens udarbejdelse af statistikker, analyser m.v. og til den kommende styringsdialog. Fonden vil i 2010 fortsat arbejde på at øge aktualiteten af regnskabsdata.

Fonden arbejder løbende i samarbejde med boligorganisationerne på en forbedring af regnskabernes systemmæssige og regnskabsmæssige kvalitet.

Fonden har afviklet en række introduktionskurser til det nye indberetningssystem, hvilket forventes gentaget i 2010.

REGNSKABSGENNEMGANG

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

Regnskabsgennemgangen foregår som udgangspunkt ved hjælp af en række nøgletal. Efter behov indhentes flere oplysninger og der kan eventuelt udarbejdes en mere detaljeret regnskabsgennemgang. Dette er sket i en række tilfælde og har ikke givet anledning til at foretage yderligere.

Et andet formål med gennemgangen er at undersøge, om der kan konstateres mere generelle regnskabsmæssige problemer. Hvis der konstateres sådanne generelle problemer iværksætter Almen Analyse forskellige informationstiltag rettet mod hele sektoren.

VEJLEDNING OG UNDERVISNING

Formålet med vejledningen er at bistå boligorganisationerne med at opnå et mere ensartet regnskabsmateriale og afklare spørgsmål om regelgrundlaget i forbindelse med regnskabsmæssige forhold i boligorganisationerne. Vejledningen er givet skriftligt ved nøgletals- og regnskabsgennemgange,

endvidere er der ydet vejledning i forbindelse med besvarelse af mange telefoniske og skriftlige henvendelser.

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

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 2009 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 172 selvejende institutioner, heraf er 169 sager blevet godkendt af kommunen til omdannelse. En institution overvejer fortsat endelig omdannelse.

GARANTIORDNINGEN

– ANMELDELSE AF FÆLLESFORVALTNING

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fælles forvaltning. Der er ved udgangen af 2009 anmeldt fælles anbringelse fra 112 boligorganisationer, fordelt på 9 administrationsfællesskaber.

STATISTIKKER, ANALYSER OG TEMAUNDERSØGELSER

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

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

Fonden udarbejdede og udgav i 2009 "Husleje- og udgiftsstatistik 2007" samt "Husleje- og udgiftsstatistik 2008".

Husleje- og udgiftsstatistikken er udarbejdet i fondens nye fælles design for analyser, statistikker og temaundersøgelser. Fonden har endvidere igangsat analyser og temastatistikker, der forventes udgivet primo 2010.

Landsbyggefonden har i 2009 gennemført en temaundersøgelse om energiledelse i den almene boligsektor. Hovedsigtet med undersøgelsen var at fremme ledelsesværktøjer og forvaltningsrevision i relation til styring af energiforbruget. Landsbyggefonden forventer at igangsætte en ny temaundersøgelse i 2010.

STYRINGSDIALOG OG DOKUMENTATIONSPAKKE

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

Landsbyggefonden skal i samarbejde med Indenrigs- og Socialministeriet og kommunerne stå for udviklingen af en landsdækkende IT løsning, som samler, behandler og præsenterer de enkelte elementer i dokumentationen til brug for styringsdialogen i den almene boligsektor. De indledende skridt er taget i 2009, og arbejdet fortsætter i 2010.

NABOSKAB

Naboskabet.dk er et spørgeskemabaseret redskab, der kan måle trivsel, netværk, ressourcer m.v. i et boligområde – den såkaldt sociale kapital. Redskabet er opbygget i en brugervenlig hjemmeside

Redskabet stilles gratis til rådighed og kan frit benyttes af boligorganisationer m.fl.

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

Naboskabet.dk vil derfor også kunne anvendes til effektmålinger på en konkret indsats.

Der er i 2009 igangsat og gennemført en lang række undersøgelser via naboskabet.dk.

Landsbyggefonden vil fortsat gerne medvirke til at erfaringer med arbejdet vedrørende naboskabsundersøgelser udbredes mest muligt, herunder muligheden for konsulentbistand til boligorganisationer m.v. til gennemførelse af konkrete undersøgelser. Fonden har derfor i 2009 bevilget tilskud til konsulentbistand.

Naboskabet.dk er udviklet af KAB og NRO Rådgivende Sociologer i samarbejde med adskillige boligområder i landet og med økonomisk støtte fra Realdania, Landsbyggefonden, Velfærdsministeriet, Integrationsministeriet og KAB.

Landsbyggefonden overtog driften og vedligeholdelsen af naboskabet.dk den 1. januar 2009. Landsbyggefonden vil søge de konkrete erfaringer ved brugen af naboskabet.dk i den almene sektor evalueret.



Brabrand Boligforening, afd. 2 - Søvangen
Foto: Landsbyggefonden

ADMINISTRATION M.V.

PLACERINGS AF FONDENS MIDLER

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

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

I 2009 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2009 var præget af renteutviklingen og svingende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 108 mio. kr. incl. netto kursavance m.v. I perioden 1988–2009 har afkastet på obligationsbeholdningen ligget knap 3 procentpoint over pengemarkedsrenten.

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

STAMDATA

Landsbyggefonden har omlagt og udbygget stamdata-registreringerne bl.a. på grund af kommunalreformen pr. 1. januar 2007. Fondens stamdatabase anvendes i stor udstrækning som udgangspunkt for fondens øvrige systemer. Stamoplysningerne på DanmarkBolig.dk og handicapbolig.dk har bl.a. udgangspunkt i stamdata.

Boligorganisationerne har pligt til at indberette ændringer til stamdata. Indberetningen kan foretages gennem www.lbf.dk under boligregistrering.

BOLIGPORTAL

Ved boligforliget 2005 blev det besluttet at oprette en landsdækkende boligportal med en samlet oversigt over de almene boliger, deres husleje, ventetider m.v. Landsbyggefonden skulle etablere boligportalen indenfor en udgiftsramme på 5 mio.kr., og boligorganisationerne skal løbende opdatere

portalen. De nærmere regler for indberetning er fastsat i fondens regulativ 5. februar 2008.

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

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

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

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

Portalens muligheder

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

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

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

Alle oplysninger indberettes og vises som lejlighedstyper. Det

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

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

Efter ministeriets præsentation af boligportalen i november 2009 har fonden iværksat en informationskampagne om www.DanmarkBolig.dk. Kampagnen består dels af informationspakker, som boligorganisationer og andre kan anvende på egne hjemmesider og dels af bannerannoncer på andre lejebolig-hjemmesider. Informationsmaterialet er tilgængeligt på fondens hjemmeside.

Integration m.v. med andre systemer

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

Portalen indeholder oplysninger om lejlighedstypens egnethed for ældre og handicappede – i praksis ved integration til handicapbolig.dk, som er en del af boligportalen DanmarkBolig.dk.

I januar 2007 blev åbnet en ny portal, Borger.dk, der skal være indgangen til al offentlig information i Danmark – i praksis formentlig i form af, at der er nogle generelle overordnede informationssider og herefter links til relevante myndigheds hjemmesider. Boligportalen skal indgå som link i den nye portal.

DIGITAL TINGLYSNING

Digital tinglysning blev igangsat i september 2009. Denne statslige omlægning har givet anledning til forsinkelser i tinglysningen af bl.a. fondens pantebrev. Fonden har forud i høringssvar peget på behovet for anmelder-status for Landsbyggefonden i forhold til den nye digitale tinglysning.

Det har trods forhandlinger herom ikke været muligt at opnå anmelder-status uden sikkerhedsstillelse. Der kræves således sikkerhedsstillelse (30 mio. kr.) for anmelder-status og det undersøges om fonden skal stille den kontant eller via en bankgaranti (den billigste metode vælges). Afklaring forventes i 2010.



*Murer i arbejde
Foto: Jørgen Jørgensen*

BILAGSOVERSIGT

BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	55
BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	57
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	59
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/UNGDOMSBOLIGER – SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIG- INSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/ REGIONER	61
NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER	63
LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT	64
LOVGIVNING M.V.	65
ORDFORKLARINGER	67
HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER	70



Montage af vinduer
Foto: Jørgen Jørgensen

BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

FAMILIEBOLIGBYGGERI

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

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2009 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 19. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2004-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Familieboliger	2.190	1.393	1.169	30	145	1.223
Forsøgsbyggeri	¹ 224	0	² 200	0	0	³ 203
I alt:	2.414	1.393	1.369	30	145	1.426

¹ § 144 på 224 familieboliger

² § 144 på 200 familieboliger

³ § 144 på 203 familieboliger

Tabel 20. Gennemsnitlig antal familieboliger pr. lånesag

	Antal familiebol.	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2004	2.414	94	8	102	24
2005	¹ 1.393	61	2	63	22
2006	1.369	69	7	76	18
2007	30	6	0	6	5
2008	145	10	0	10	15
2009	² 1.426	39	4	43	33

¹ Incl. 4 tilsagn på 8 familieboliger og 1 tilsagn på 225 familieboliger

² Incl. 1 tilsagn på 125 familieboliger

BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Tabel 21. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal fam. bol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2004	2.414	35	65	¹ 60	40
2005	1.393	38	62	² 58	42
2006	1.369	24	76	³ 39	61
2007	30	0	100	⁴ 10	90
2008	145	27	73	⁵ 97	3
2009	1.426	34	66	⁶ 47	531

¹ Excl. 197 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

² Excl. 44 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³ Excl. 86 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴ Intet blandet byggeri

⁵ Excl. 27 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁶ Excl. 173 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 22. Anskaffelsessum/lån

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2004	2.414	3.227.689	229.438	7	1.358	100
2005	1.393	1.935.201	135.464	7	1.389	102
2006	1.369	1.985.062	138.954	7	1.450	107
2007	30	35.172	4.924	14	1.172	86
2008	145	219.957	30.794	14	1.517	112
2009	1.426	2.454.183	184.168	¹ 7/14	1.721	127

¹ 8 tilsagn til 118 familieboliger (14%) og 35 tilsagn til 1.308 familieboliger (7%)

BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

UNGDOMSBOLIGBYGGERI

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.

Anskaffessummen 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 2009 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 23. Gennemsnitlig antal familieboliger pr. lånesag					
	Antal ungdomsb..	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ungdomsbol. pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2004	¹ 601	10	3	13	46
2005	626	15	2	17	37
2006	² 458	8	1	9	51
2007	³ 1	1	0	1	1
2008	48	1	0	1	48
2009	⁴ 506	7	3	10	51

¹ Incl. 1 tilsagn på 288 ungdomsboliger i København
² Incl. 1 tilsagn på 134 ungdomsboliger i Århus
³ Mertilsagn til et kollegiebyggeri på 65 ungdomsboliger i Herning med tilsagn i 2006
⁴ Incl. 1 tilsagn på 236 ungdomsboliger i Århus

BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Tabel 24. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2004	601	68	32
2005	626	15	85
2006	458	0	100
2007	1	0	100
2008	48	0	100
2009	506	0	100

Tabel 25. Anskaffelsessum/lån

	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2004	601	390.241	27.317	7	649	100
2005	626	428.500	29.995	7	685	105
2006	458	347.499	24.325	7	759	117
2007	1	897	126	14	897	138
2008	48	32.934	4.611	14	686	106
2009	506	478.592	33.501	17/14	946	146

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

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

ÆLDREBOLIGBYGGERI

Omfanget af ældreboligbyggeri har i perioden været påvirket af finansieringsændringer.

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

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

Antal boliger med tilsagn før 2009 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 26. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag

	Antal ældrebol.	Antal lånesager		I alt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
		"Rene"	Integrerede		
2004	¹ 720	49	5	54	13
2005	² 767	32	2	34	23
2006	³ 2.118	74	6	80	26
2007	⁴ 64	6	0	6	11
2008	⁵ 800	22	0	22	38
2009	⁶ 820	22	1	23	36

¹ Incl. et forsøgsbyggeri §144 på 8 ældreboliger og 1 tilsagn på 1 ældrebolig

² Incl. et forsøgsbyggeri §144 på 28 ældreboliger

³ Incl. 2 forsøgsbyggerier §144 på 41 ældreboliger og 32 ældreboliger

⁴ Incl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 tilsagn på 36 ældreboliger

⁵ Incl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 etapetilsagn på 1 ældrebolig

⁶ Incl. 2 forsøgsbyggerier §144 på 75 ældreboliger og 50 ældreboliger og incl. 2 tilsagn på henholdsvis 1 ældrebolig og 110 ældreboliger

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Tabel 27. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældre boliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2004	720	27	73	¹ 36	64
2005	767	27	73	² 34	66
2006	2.118	35	65	³ 52	48
2007	64	5	95	⁴ 17	83
2008	800	59	41	⁵ 72	28
2009	825	77	23	⁶ 72	28

¹ Excl. 8 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

² Excl. 87 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³ Excl. 147 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴ Intet blandet byggeri

⁵ Excl. 143 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁶ Intet blandet byggeri

Tabel 28. Anskaffelsessum/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelses- sum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2004	720	832.733	58.291	7	1.157	100
2005	767	911.869	63.831	7	1.189	103
2006	2.118	2.886.018	202.021	7	1.363	118
2007	64	83.890	11.745	14	1.311	113
2008	800	1.218.509	86.487	¹ 7/14	1.523	132
2009	820	1.319.363	92.355	² 7/14	1.609	139

¹ 20 tilsagn til 782 ældreboliger med serviceareal (7%) og 2 tilsagn til 18 ældreboliger uden serviceareal (14%)

² Alle tilsagn givet efter 30. juni 2009 (7%)

BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/UNGDOMSBOLIGER – SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/REGIONER

Antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i 2009, er steget lidt i forhold til 2007.

henholdsvis 4 og 22 ungdomsboliger, og 1 ungdomsboligorganisation har fået tilsagn i 2008 til 57 ungdomsboliger. Alle 83 ungdomsboliger er tilbygninger.

2 ungdomsboligorganisationer har fået tilsagn i 2005 til

	Selvejende institution	Kommune	Amtskommune/region	I alt
2004	423	1.855	297	2.575
2005	326	2.303	721	3.350
2006	694	2.404	597	3.695
2007	18	70	0	88
2008	31	1.152	0	1.183
2009	120	1.271	4	1.395

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2004	423	15	28
	2005	326	15	22
	2006	694	15	46
	2007	18	1	18
	2008	31	2	16
	2009	120	3	40
Kommune	2004	1.855	75	25
	2005	2.303	80	29
	2006	2.404	92	26
	2007	70	1	70
	2008	1.152	35	33
	2009	1.271	44	29
Amtskommune/region	2004	297	15	20
	2005	721	37	19
	2006	597	27	22
	2007	0	-	-
	2008	0	-	-
	2009	4	1	4

¹ Der er stor variation i antal boliger pr. byggesag: fra 12 ældreboliger til 156 ældreboliger

Tabel 31. Geografisk fordeling i 2004–2009 (i procent)

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende institution	2004	423	26	74
	2005	326	5	95
	2006	694	33	67
	2007	18	0	100
	2008	31	100	0
	2009	120	85	15
Kommune	2004	1.855	10	90
	2005	2.303	22	78
	2006	2.404	10	90
	2007	70	100	0
	2008	1.152	23	77
	2009	1.271	25	75
Amtskommune/region	2004	297	13	87
	2005	721	10	90
	2006	597	16	84
	2007	0	0	0
	2008	0	0	0
	2009	4	0	100

NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER

Tabel 32. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2004–2009							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004–2009
Region Nordjylland							
Familieboliger	114	72	79	8	12	20	305
Ungdomsboliger	0	8	0	0	0	0	8
Ældreboliger	50	47	413	1	73	106	690
I alt	164	127	492	9	85	126	1.003
Region Midtjylland							
Familieboliger	426	457	698	22	2	532	2137
Ungdomsboliger	46	446	426	1	48	449	1416
Ældreboliger	120	90	321	16	128	6	681
I alt	592	993	1.445	39	178	987	4.234
Region Syddanmark							
Familieboliger	610	170	215	0	92	369	1.456
Ungdomsboliger	116	49	32	0	0	57	254
Ældreboliger	210	264	356	8	41	13	883
I alt	927	483	603	8	133	439	2.593
Region Hovedstaden							
Familieboliger	823	427	288	0	39	470	2.057
Ungdomsboliger	354	55	0	0	0	0	409
Ældreboliger	187	188	708	3	474	610	2.170
I alt	1.364	680	996	3	513	1.080	4.636
Region Sjælland							
Familieboliger	441	257	89	0	0	35	822
Ungdomsboliger	85	68	0	0	0	0	153
Ældreboliger	162	178	320	36	84	85	865
I alt	688	503	409	36	84	120	1.840
Familieboliger i alt	2.414	1.393	1.369	30	145	1.426	6.777
Ungdomsboliger i alt	601	626	458	1	48	506	2.240
Ældreboliger i alt	720	767	2.118	64	800	820	5.289
Boliger totalt	3.735	2.786	3.945	95	993	2.752	14.306

LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT

ORGANISATION

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger.

Den administrative afdeling er bemandet med afdelingsleder, konsulent og syv sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositionsfondens, trækingsretssager, sager efter salgslovgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskade-renovering m.v., boligportal, stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsafklæggelse samt personaleadministration.

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

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

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

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

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskade-fonden og Landsbyggefondens sekretariat forestår placeringen af Byggeskade-fondens midler, bogføring

og regnskabsafklæggelse m.v. Byggeskade-fondens juridiske afdeling yder Landsbyggefondens assistance i juridiske spørgsmål. Landsbyggefondens direktion indgår som del af direktionen for Byggeskade-fonden.

Der er beregnet fire medarbejdere i den fælles IT-funktion for Boligselskabernes Hus. IT-funktionen ledes af IT-chef og to medarbejdere forudsættes ansat i Byggeskade-fonden, 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 m.v. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.



Helsingør Boligselskab, afd. Hamlets Vænge
Foto: Jørgen Jørgensen

LOVGIVNINGEN M.V.



Boligforeningen Vesterbo, Århus, afd. Uffesvej
Foto: Anders Bach

I 2009 er der sket omfattende ændringer i regelsættet om almen boligvirksomhed. Hovedparten af de nye regler er trådt i kraft den 1. januar 2010, men væsentlige dele er iværksat i løbet af året – herunder finansieringsreformen, der også rækker tilbage i tiden.

Ved lov nr. 286 af 15. april 2009 om ændring af bl.a. lov om leje af almene boliger blev gennemført initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje.

Ved lov nr. 490 af 12. juni 2009 om ændring af bl.a. lov om almene boliger gennemførtes væsentlige ændringer vedrørende det almene boligbyggeris forhold. I overskriftsform er der tale om følgende elementer:

- Ny styringsmodel, hvor tilsynet er ændret til mål- og aftalestyring
- Ændret finansiering af nybyggeri
- Ændrede udlejningsregler

- Ændrede regler om beboerdemokrati og organisering
- Ændrede regler om administration, drift og sideaktiviteter
- Ændrede regler om boligorganisationernes egenkapital

Finansieringsreglerne indebærer, at grundkapitalen midlertidigt er sat ned fra 14 til 7%, at beboerbetalingen er reduceret fra 3,4% til 2,8% af anskaffelsessummen og at de bagvedliggende låns løbetid er forlænget fra max 35 år til max 40 år. Formålet er at få gang i byggeriet og nedsætte starthuslejen. Alle byggerier med skæringsdato 1. juli 2007 eller senere har haft mulighed for at gå over til den nye finansiering. En af konsekvenserne er, at indbetalinger til Landsbyggefonden efter udamortisering af lån på sigt bliver reduceret.

Ved lovbekendtgørelse nr. 987 af 21. oktober 2009 er udsendt en samlet ajourført version af almenlejeloven.

Ved lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 er udsendt en samlet ajourført version af lov om almene boliger.

DER ER UDSTEDT FØLGENDE ADMINISTRATIVE FORSKRIFTER:

Bekendtgørelse nr. 26 af 21. januar 2009 om normalvedtægter for en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Bekendtgørelse nr. 138 af 17. februar 2009 om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).

Bekendtgørelse nr. 237 af 26. marts 2009 om nøgletal for alment byggeri m.v. (entreprenørnøgletal version 2).

Bekendtgørelse nr. 247 af 27. marts 2009 om ændring af støt-tebekendtgørelsen (samlet udbud og partnering).

Bekendtgørelse nr. 656 af 26. juni 2009 om ændring af støt-tebekendtgørelsen (ændrede maksimumbeløb).

Bekendtgørelse nr. 762 af 20. juli 2009 om ikrafttræden af lov om ændring af tinglysningsloven m.v. (digital tinglysning).

Bekendtgørelse nr. 763 af 20. juli 2009 om adgang til tinglysningssystemet og om tinglysningsmåden.

Bekendtgørelse nr. 764 af 20. juli 2009 om lukkeperiode for anmeldelse af dokumenter til tinglysning i tingbogen).

Bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom).

Bekendtgørelse nr. 835 af 4. september 2009 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet.

Bekendtgørelse nr. 962 af 7. oktober 2009 om ændring af støt-tebekendtgørelsen (energitillæg).

Bekendtgørelse nr. 1288 af 11. december 2009 om støtte til almene boliger (ny samlet bekendtgørelse).

Bekendtgørelse nr. 1297 af 15. december 2009 om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation.

Bekendtgørelse nr. 1298 af 15. december 2009 om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation med indbetalt garantikapital (garantiorganisation).

Bekendtgørelse nr. 1299 af 15. december 2009 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger.

Bekendtgørelse nr. 1300 af 15. december 2009 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger og indbetalt garantikapital (garantiorganisation).

Bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009 om Landsbyggefondens årsrapporter m.v.

Bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009 om udlejning af almene boliger m.v. (ny samlet bekendtgørelse).

Bekendtgørelse nr. 1304 af 15. december 2009 om nøgletal for alment byggeri m.v. (ny samlet bekendtgørelse om nøgletal for entreprenører, rådgivere og bygherrer).

Bekendtgørelse nr. 1306 af 15. december 2009 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. (ny samlet bekendtgørelse).

Bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger m.v. (ny samlet bekendtgørelse med bl.a. nye kontoplaner).

ORDFORKLARINGER

Afkastresultater. Renter, kursgevinster og kurstab m.v. 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 m.v. Almene boligorganisationer er underlagt offentligt tilsyn af kommunerne.

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

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

Berigtigelsestidspunkt. Tidspunkt hvor revisorattesteret byggeregnskab eller lignende gennemgås og den endelige anskaffelsestidspunkt godkendes af tilsagnsmyndigheden.

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

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

Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende

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

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

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

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

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

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

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

Fondsbeholdning. Beholdning af f.eks. obligationer.

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

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

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

Grundkapital. Siden 1975 den yderste del af nybyggerfinansieringen (før beboerindskud). Grundkapitallån placeres i prioritetsordenen efter realkreditlån. Lånene finansieres siden 1982 fuldt ud af det offentlige, fra 1990 alene ved kommunale lån til Landsbyggefonden, som videreudlåner til de nye boligafdelinger. Størrelsen af grundkapitalens andel af nybyggerfinansieringen anvendes af Folketinget bl.a. til at påvirke omfanget af alment nybyggeri. Et grundkapitallån er rentefrit. Der er principielt afdragsfrihed i 50 år, hvis ikke huslejeudviklingen tillader afdrag før.

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

Handicapportalen. Særlig portalafdeling vedrørende tilgængelighed og handicapegnethed.

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

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

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

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

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

Landsdispositionsfonden. 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.

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

Porteføljeleje. Aftale med pengeinstitut/børsmæglerfirma om forvaltning af beholdning af obligationer m.v. Porteføljelejereren forestår køb og salg af obligationer m.v. inden for nærmere angivne rammer med henblik på størst muligt afkast.

Provenufonden. Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Er oprettet i forbindelse med den 3-årige forsøgsperiode med salg af almene boliger. Provenufonden varetager alle indtægter og udgifter i tilknytning til det enkelte salg.

Referenceramme. Generelle nøgletal, beskrivelser m.m. som den enkelte boligorganisation kan sætte sin virksomhed i forhold til.

Regulativ. Landsbyggefondens regler udstedt i medfør af loven vedrørende bl.a. indbetalinger til landsdispositions-fonden, støtte til opretning/renovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

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

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

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

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

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

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

Særlig driftsstøtte. Kapitaltilførsel m.v. til problemramte bo-ligafdelinger (boligbebyggelser). En boligafdeling kan støttes, hvis der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Støtten kan ydes til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og

andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede underskud. Efter særlig hjemmel ydes der tilskud til beboer-rådgiverordninger.

Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder. Renove-ringsarbejder vedrørende klimaskærmen og andre større bygningsdele.

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

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

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

HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

Resultatopgørelse, uddrag

	2009	2008	2007	2006	2005
Indtægter:					
Forskelsleje m.m.	12.522	13.619	13.368	13.322	13.303
Finansiell nettorente (incl. kurs- tab og realiseret kursgevinst m.v.)	71.551	44.037	÷18.211	÷30.718	51.149
Udgifter:					
Administration m.v.	30.058	30.090	23.935	21.863	22.217
Ombygning af ejendom	19	14	113	1.034	1.026
Tilskud til forskning, erfaringsformidling m.v.	5.590	9.535	3.361	4.540	2.429
Driftssikring, garantiordning m.v.	177	715	416	726	7.974
Årets resultat	48.229	17.302	÷32.668	÷45.559	30.806

Beløb i 1.000 kr.

Balance pr. 31. december, uddrag

	2009	2008	2007	2006	2005
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	18.176.083	18.053.480	17.881.221	17.692.019	17.456.362
Udlån, driftsstøtte m.v.	2.606.399	2.352.927	2.057.081	1.916.884	1.703.380
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning m.v.	775.832	724.286	642.979	503.397	402.950
Obligationsbeholdning	1.698.838	1.624.366	1.587.872	1.738.586	1.984.158
Statslånefinansierede driftsstøtteudgifter	1.966.030	1.127.886	0	0	0
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond (note)	111.384	92.993	88.452	119.959	163.923
Landsdispositionsfondens (note)	+263.477	+310.758	+305.617	5.406	3.376
<i>Langfristet gæld:</i>					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.264.023	7.264.023	7.265.526	7.265.526	7.265.526
- Kommunelån	9.789.438	9.698.646	9.531.950	9.305.492	9.065.439
- Pligtmæssige bidrag	1.132.975	1.138.774	1.144.444	1.149.261	1.153.775
Finansiering af driftsstøtte	2.252.447	1.999.459	1.701.613	1.561.416	1.347.913
<i>Kortfristet gæld:</i>					
Disponeret driftsstøtte	550.404	541.717	571.462	473.866	714.827

Beløb i 1.000 kr.

Note:

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse pr. 31.12.2009 på max. 12,0 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 26,5 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfondens er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002–2009-tilsagn udgør ca. 7,91 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er i 2009 optaget statslån på 838 mio. kr. Der er for perioden 2007–2009 overført ca. 2,0 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet i 2021.

TABELOVERSIGT

Nybyggeri

Tabel 1	Støttet nybyggeri 2004–2009, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 2004–2009, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner	8
---------	---	---

Pligtmæssige bidrag

Tabel 2	Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2004–2009	11
---------	---	----

Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden

Tabel 3	Faktiske nye indbetalinger 2000–2009 og prognose for de nye indbetalinger 2010–2030	13
---------	---	----

Forbedrings- og opretningsarbejder

Tabel 4	Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2004–2009	17
Tabel 5	Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2004–2009	18

Renoveringsstøtteordning

Tabel 6	Ansøgningsmasse pr. 1. januar 2010	23
Tabel 7	Tilsagn 2009, skema A-tal	31

Landsdispositionsfonden

Tabel 8	Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	33
Tabel 9	Bevægelser m.v. 2004–2009	34

Social og forebyggende indsats

i problemramte afdelinger

Tabel 10	Fordeling af de sociale aktivitetsmidler fordelt på regioner mv.	38
Tabel 11	Oversigt over den samlede boligsociale pulje 2006–2010	39
Tabel 12	De boligsociale midler 2006–2010 fordelt efter indsatsstype og regioner	39
Tabel 13	Årlig lettelse/mio. kr.	41
Tabel 14	Huslejestøtte 2010 fordelt på regioner m.v.	42
Tabel 15	Huslejestøtte 2010 fordelt efter ibrugtagningsår	42
Tabel 16	Den samlede huslejestøtte 2006–2010 fordelt på regioner m.v.	43
Tabel 17	Den samlede huslejestøtte 2006–2010 fordelt efter ibrugtagelsesperioder	43

Udlejningsstatistik

Tabel 18	Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 2003–2009, fordelt på landsdele	46
----------	---	----

Familieboliger – almene boligorganisationer

Tabel 19	Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2004–2009	55
Tabel 20	Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	55
Tabel 21	Geografisk/type fordeling (i procent)	56
Tabel 22	Anskaffelsessum/lån	56

Ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Tabel 23	Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2004–2009	57
Tabel 24	Geografisk fordeling (i procent)	58
Tabel 25	Anskaffelsessum/lån	58

Ældreboliger – almene boligorganisationer

Tabel 26	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2004–2009	59
Tabel 27	Geografisk/type fordeling (i procent)	60
Tabel 28	Anskaffelsessum/lån	60

Ældreboliger/ungdomsboliger – selvejende almene ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner

Tabel 29	Antal ældreboliger 2004–2009	61
Tabel 30	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2004–2009	61
Tabel 31	Geografisk fordeling (i procent) 2004–2009	62

Nybyggeri fordelt på regioner

Tabel 32	Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2004–2009	63
----------	--	----



Foto: Harry Nielsen

MEDARBEJDERE I LANDSBYGGEFONDEN

Almen Analyse

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

Afdeling for særlig driftsstøtte

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

Administrativ afdeling

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

FÆLLES IT-FUNKTION, BOLIGSELSKABERNES HUS

Niels Erik Birkbak
Per D. Jørgensen
Martin Edlich
Folke Rügge

UDGIVET AF

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

Tryk

Nofoprint

Grafisk Design

Roll Company



LANDSBYGGEFONDEN



Helsingør Boligselskab, afd. Hamlets Vænge
Foto: Jørgen Jørgensen