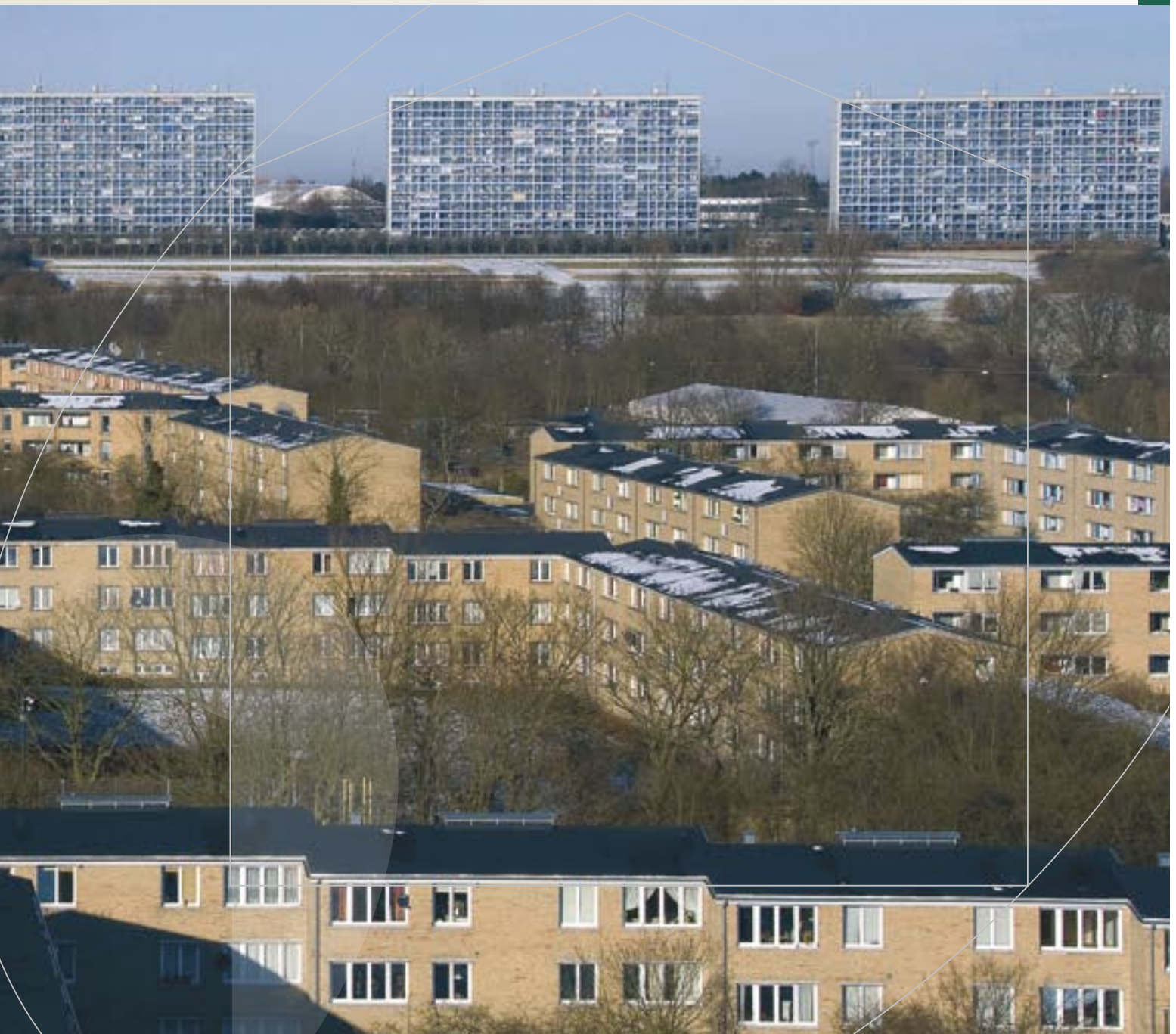


BERETNING 2008



LANDSBYGGFONDEN

BERETNING 2008

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 Brock Hoffmeyer, København

Valgt af kommunernes Landsforening

Eske Groes, København

DIREKTION

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.v.

INDHOLD

VIRKSOMHEDEN 2008	5
NYBYGGERI	7
PLIGTMÆSSIGE BIDRAG	8
NYE INDBETALINGERTIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN	10
TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.	12
SALG AF ALMENE BOLIGER	14
RENOVERINGSSTØTTEORDNING	16
SÆRLIG DRIFTSSTØTTE	25
UDLEJNINGSTATISTIK	35
ALMEN ANALYSE	37
ADMINISTRATION M.V.	39
BILAGSOVERSIGT	41
TABELOVERSIGT	61



VIRKSOMHEDEN 2008

ADMINISTRATION

Grundkapital-andelen i alment nybyggeri har siden 2007 været 14 %. På grund af plejeboligarantien og dermed behovet for nybyggeri er der dog i regi af de årlige kommuneforhandlinger vedrørende 2008 og 2009 aftalt 7 % grundkapital ved plejeboligbyggeri.

Folketinget har i 2006 og 2007 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2007-2010. Landsdispositionsfondens bidrager i hvert af årene 2007-2010 til ydelsesstøtten med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med nybyggeritilsagn, herunder tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger. Landsbyggefonden bidrager ikke til tilsagn meddelt som forsøg efter almenboligloven § 144.

Landsdispositionsfondens refusion for nybyggeritilsagn meddelt i 2006 blev endeligt beregnet den 1. oktober 2008. Der var et betydeligt bortfald af tilsagn svarende til mere end 2000 boliger. Bortfaldet skyldes formentlig bl.a. kommunalreformens strukturændringer. Refusionsbeløbet fastlægges som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de enkelte år på grundlag af de godkendte anskaffelsessummer. 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.

Regleme for indberetning til "Danmarkbolig.dk"; boligportal oprettet ved lov, er fastlagt i 2008. Indberetningen af data til portalen er pågæet i løbet af året og åbning forventes i 2009.

ALMEN ANALYSE

Almen Analyse har den 1. juli 2008 afløst den tidligere regnskabskonsulenttjeneste. Udover afdelingens hidtidige opgaver vil Almen Analyse fremover fokusere på at tilvejebringe analyser, nøgletal og statistik, der belyser udviklingen i den almene sektor og understøtter bl.a. benchmarking og evaluering i forhold til fremtidige styringsdialogtalet mellem kommuner og boligorganisationer.

I 2008 udsendtes temaundersøgelsen om administrationsforhold m.v. med fokus på mulighederne for etablering af benchmarking (1. og 2. del). Der blev endvidere offentliggjort en statusundersøgelse vedrørende forvaltningsrevision baseret på en spørgeskemaundersøgelse blandt boligorganisationerne i foråret 2008. Hensigten med disse undersøgelser er at give et billede af boligorganisationernes forvaltning som led i opbygningen af en referenceramme (forvaltningsrevision).

Fondens regnskabsindberetningsprogram har i de senere år fungeret mere brugervenligt og effektivt. Valideringen af de indberettede regnskabsdata m.v. er gradvist blevet optrappet og der overgås til automatisk validering med indførelse af den internetbaserede regnskabsindberetning i 2009 (2008-regnskaber og fremefter).

Landsbyggefonden overtager driften og vedligeholdelsen af naboskabet.dk fra 2009. Naboskabet.dk er et redskab, der kan måle trivsel, netværk, ressourcer m.v. i lokalområdet – den såkaldte sociale kapital. Redskabet vil fortsat blive stillet gratis til rådighed.

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE

Renoveringsstøtteordningen kan efterhånden i højere grad baseres på fremtidssikringen af det almene byggeri. Ansøgninger om byggeskadeudbedring m.v. indgivet før nyordningen fra 2003 har i stort omfang opnået tilsagn. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses i den nye ordning ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel og fonden har fået 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 2008 skønnes ansøgningsmassen allerede at omfatte støtteberettigede anlægsarbejder for ca. 13 mia. kr. I årene 2009-2012 er der godt 10 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 kan finansiere. Fra 2008 er der i praksis gennemført variabel beboerbetaling ved nye tilsagn. Arbejder vedrørende tilgængelighed, ombygning



Samvirkende Boligselskaber og Boligforeningen 3B, afd. Brohuset. Foto: Jørgen Jørgensen.

og miljøfremme (udearealer, indgangspartier, beboerhuse m.v.) opnår efter loven lavere beboerbetaling end gennemsnittet, mens forbedringselementet ansættes til en højere beboerbetaling. I særlige tilfælde kan fastlægges en lavere beboerbetaling, men samlet skal beboerbetalingen i gennemsnit i udgangspunktet for hvert års tilsagn udgøre mindst 3,4 % af anskaffelsessummen. Mindst 1/3 af de støttede investeringer, 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 mulighed herfor.

Udlejningsvanskelighederne i regionalt vanskeligt stillede områder skaber i disse år 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 på forsøgsbasis af boligarealer til erhverv m.v.

De 2 første ansøgningsrunder vedrørende støtten til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger 2006 – 2010 har modtaget foreløbig udmelding om støtte og der er meddelt tilsagn om tilskud på 1.025 mio. kr. (kapitaliseret værdi). 3. og sidste runde har ansøgningsfrist 1. april 2009.

NYBYGGERI

LÅN TIL NYBYGGERI MV.

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.

Omfanget af tilsagn til familieboliger og ungdomsboliger i 2008 er stadig meget lavt, selvom det er steget i forhold til 2007. Antallet af almene ældreboliger er steget noget mere i forhold til antallet i 2007. Dette kan skyldes, at grundkapitallånet blev nedsat til 7% pr. 1.1.2008 for plejeboliger (almene ældreboliger med servicearealer). For de andre almene boliger er grundkapitalen stadig 14%.

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

Der henvises til 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 svækkelsen i de almene boligkøkkens konkurrenceevne har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid.

Tabel 1							
Almene boligorganisationer:							
Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2003–2008							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003–2008
Familieboliger	2754	2414	1398	1372	30	153	8121
Ungdomsboliger	591	665	626	458	1	69	2410
Ældreboliger	1529	720	767	2118	64	845	6043
I alt	4874	3799	2791	3948	95	1067	16574
Selvejende ungdomsbolig/ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner*:							
Antal almene ungdomsboliger/ældreboliger fordelt på tilsagnsår 2003–2008							
Ungdomsboliger	-	-	0	0	0	57	57
Ældreboliger	3156	2612	3355	3785	88	1221	14217
I alt	3156	2612	3355	3785	88	1278	14274
Friplejeboliger:							
Antal friplejeboliger fordelt på tilsagnsår 2007–2008							
					2007	2008	2007–2008
Friplejeboliger					0	144	144

* Amtskommuner nedlagt pr. 1.1.2007

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG

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 54,05 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. 738 mio. kr.

PLIGTMÆSSIGE BIDRAG I ALT

De samlede pligtmæssige bidrag i 2008 har andraget ca. 806 mio. kr., hvoraf ca. 484 mio. kr. (60%) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 322 mio. kr. (40%) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

For 2009 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt" at andrage ca. 828 mio. kr., hvoraf ca. 490 mio. kr. (60%) overføres til konti med trækingsret, og ca. 331 mio. kr. (40%) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

Tabel 2. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag i mio. kr. for perioden 2003–2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	642	654	657	670	697	738	4.058
I alt	710	722	725	738	765	806	4.466



NYE INDBETALINGER TIL LANDSDISPOSITIONSFONDEN

LOVGIVNING

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

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

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

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

GRUNDLAG

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

Regulativet omhandler kun de bebyggelser som har fået tilsagn om støtte inden 1. januar 1999. Der vil om et antal år blive udarbejdet et andet regulativ om indbetalinger fra det byggeri, der har fået tilsagn efter 31. december 1998 og derfor bliver finansieret efter andre regler (nybyggerifond, 3-delingen af beboerbetalinger efter 35 år o.s.v.).

Tabel 3. Faktiske indbetalinger til landsdispositionsfonden 2000–2008 i mio. kr. og prognose for indbetalinger til landsdispositionsfonden 2009–2030

2000	28
2001	37
2002	43
2003	58
2004	92
2005	133
2006	177
2007	229
2008	343
2009	608
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

Ann.: Forudsætninger: 2% inflation, 5,5% rente.

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

NYT INDBERETNINGSSYSTEM

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

Boligorganisationen kan efter logon kontrollere oplysninger 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.

Det forventes, at det nye indberetningssystem testes af udvalgte boligorganisationer fra sommeren 2009.

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 dispositionsfundsindbetalingerne, 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.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.

Tabel 4. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 2003–2008, mio. kr.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tilsvarende (bøgført saldo), primo	1.286	1.408	1.479	1.673	1.831	2.060
Trækingsret overført	426	433	435	443	458	484
Tilskrevne renter	40	40	44	62	89	83
	1.752	1.881	1.958	2.178	2.378	2.627
Udbetalt tilskud	÷344	÷402	÷285	÷347	÷319	÷390
Tilsvarende (bøgført saldo), ultimo	1.408	1.479	1.673	1.831	2.059	2.237
Meddelte, ikke udbetalte tilsagn i alt	÷651	÷599	÷695	÷779	÷846	÷1.000
Ikke disponeret saldo	757	880	978	1.052	1.213	1.237

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 afdelingene. En andel af de pligtmæssige bidrag (60%) svarende til ca. 484 mio. kr. (2008) er overført til 512 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækingsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden og på grundlag af lovbestemmelse og regulativ i medfør heraf. Tilsagn om tilskud er dog kun gældende i det omfang, der er indestående på de nævnte konti, når udbetaling af tilskud skal finde sted. Udbetaling finder sted efter arbejdets fuldførelse ved indsendelse af revisorattesterede regnskaber.

TILSAGN FOR 1.000 MIO. KR.

Ved udgangen af 2008 er der fra "trækingsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 1.000 mio. kr.

De udisponerede saldi på de 512 trækingsretskonti udgør ultimo 2008 totalt ca. 1.237 mio. kr. Et antal boligorganisatio-

ner (byggefonde) 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 (byggefondes) trækingsretskonti. Hvis fondens driftsresultat tillader det, vil der en gang årligt blive taget stilling til muligheden for eventuel supplerende rentetilskrivning.

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

Landsbyggefondens bestyrelse har i 2008 meddelt tilsagn til elleve projekter, hvor arbejdet var igangsat før tilsagn. Afvisningerne fra fondens regulativ er vedtaget mod afkorting i tilskud m.v. og tilsvarende egetbidrag fra boligorganisationen.



Boligselskabet Sjælland, afd. 301, Mørgrethegården. Foto: Landsbyggefonden.

**Tabel 5. Udviklingen i trækningens anvendelse 2003-2008.
Meddelte tilsagn. Anskaffelsessum i mio. kr. netto efter statstilskud m.v.**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	i alt
Forbedring og opretningsarbejde i alt	1.457	1.136	1.589	1.684	1.491	1.957	9.314
Tilskud i mio. kr.	375	349	385	435	439	495	2.478
Tilskud i % af anskaffelsessum	26	31	24	26	29	25	27

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 2008 udført arbejder for ca. fire kr. I 2008 er der ydet tilskud på 495 mio. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.957 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 800 mio. kr. i 2008.

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 lejere 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.

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

Socialministeriet, nu Velfærdsministeriet 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

Landsbyggefonden skal medvirke til administration og finansiering af begge ordninger. Landsbyggefondens bestyrelse har vedtaget et revideret regulativ af 12. januar 2006 om provenufonden. Provenufonden er en lovbestemt konto under Landsbyggefonden. 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 lejere kan købe deres bolig. Landsbyggefonden skal involveres 2. gang, når tilmeldingsperioden er udløbet – dvs. når lejere 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 FORSØGSORDNINGEN

Ministeriet har i 2005-8 meddelt 16 afdelinger (omfattende i alt 1.136 boliger) tilladelse til forsøg med salg.

Der foreligger ved udgangen af 2008 indberetning om i alt 44 konkrete salg til lejere samt salg af 1 ledig bolig. Ingen af salgssagerne er afsluttet regnskabsmæssigt ved udgangen af 2008, og der er derfor endnu ikke sket indbetalinger til provenufonden.

SÆRLIGT OMSALG 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 ikke i perioden 2006-8 sket godkendelse af salg af boliger i problemramte afdelinger.



RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN

DEN GENERELLE UDVIKLING

Tilsagn om støtte efter renoveringsstøtteordningen spænder over en bred vifte af sagstyper – lige fra den enkle sag om en tagudskiftning – over en mere omfattende renovering af klimaskærmen – til meget 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 – og andelen af disse relativt dyre sager er stigende.

For et år siden var konkurrencen på de lokale boligmarkeder til relativ ugunst for de dyreste og ringeste almene boliger. Mod slutningen af 2008 synes billedet i et vist omfang at vende på grund af de generelle konjunkturer. Det er dog fortsat sådan, at de utidssvarende og nedslidte ældre almene boliger typisk fra 1940'erne og 1950'erne er under pres. Boligerne er for små og de har dårlige køkken-bad forhold. Udearealer og bygninger fremtræder ofte lidt triste, skønt vedligeholdelsen er rimelig god. Yngre vælger disse boliger fra og de ældre får sværere ved at bo i de små boliger i etagehuse med trappeopgange uden elevator.

Ultimo 2008 var der ca. 322 sager under behandling, hvori der er ønsket om støttede lån. Det samlede investeringsbehov om støttede lån kunne ved udgangen af 2008 opgøres til ca. 13.000 mio. kr.

Prisudviklingen i de større byer har været nedadgående i 2008 og det har betydet at anlægsbudgetter i højere grad har kunnet holdes ved skema-B. Den negative udvikling i den finansielle sektor medfører lavere tilbudspriser. Det er derfor – alt andet lige – nu blevet nemmere at fastholde hovedintentionerne i helhedsplanerne, kvaliteten af indsatsen m.v. – således under hensyntagen til de økonomiske muligheder og den byggetekniske, arkitektoniske og boligmæssige kvalitet.

Udarbejdelse af en helhedsplan for renovering, social indsats og økonomisk genopretning er blevet et praktisk og brugbart instrument med hensyn til at løse de ofte komplekse problemer, der er i typisk samspilstramte afdelinger og byområder. Helhedsplanen 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 konkurrencefordel bl.a. ved en højnelse af boligkvaliteten m.v.

En nærliggende mulighed for at styrke konkurrenceevnen er at sikre bedre tilgængelighed for handicappede og ældre. Der er et betydeligt antal eksisterende almene boliger, som ikke har egnet tilgængelighed frem til boligen – og inde i selve boligen. Fonden har i de senere år ydet støtte 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

I årets løb er der kun indgået et mindre antal 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. I samme 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 eller andet 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. fundamenter, facader, tage m.v. For skader på bygningsdele i nybyggeri/byfornyelse, og hvor byggeskadefondene har afvist dækning – kan Landsbyggefonden ikke anvende renoveringsstøtteordningen og sagen må evt. løses på anden måde.

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 o. 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 utidssvarende indrettet – for beboere og for plejepersonale. Hvis etableringen derimod er sket uden nogen indretningsmæssige hensyn, vil støtte til endnu en ombygning ikke kunne



Arbejdernes Andels-Boligforening, København, afd. 55, Vejleåparken. Foto: Jørgen Jørgensen.

gives. Sagsbehandlingen følger de principielle retningslinier 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.

I februar 2008 blev der udsendt meddelelser (afsatte beløb med støttede lån) for samtlige sager svarende til ca. 12.020 t. kr. Der resterer nu ca. 32 overgangssager, som er ansøgninger modtaget før 1. januar 2003.

Der er i 2008 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 beboerbetaling, som fastsættes ved tilsagnet sag for sag – blev indført med den ændrede lovbestemmelse pr. 1. januar 2003. Da overgangssager nu i alt væsentlighed har fået tilsagn, har det medført, at den variable beboerbetaling kunne anvendes siden begyndelsen af 2. kvartal 2008.

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 i udgangspunktet 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 finansieres til pt. 6,6%. Hvis der f.eks. skønnes at være 50% byggeskade og 50% genopretning i en sag vil det medføre en samlet ydelse på 5%. 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 beboerbetaling.

Erfaringerne fra fordelingen i 2008 har betydet, at beboerbetalingen i tilsagn vedrørende disse støttede arbejder vedrørende fremtidssikring kan nedsættes. Beboerbetalingen vedr. tilgængelighed, ombygning og miljø fastsættes derfor i tilsagn fra 2009 og indtil videre i udgangspunktet 1. år til 1,8% af anskaffelsessummen. I 2008 typisk fastsat til 2,6% af anskaffelsessummen. I særlige tilfælde er der fastsat lavere beboerbetaling jf. bestemmelse herom.

Arbejder, som slet ikke kan opnå støtte fra renoveringsstøtteordningen, henvises som hidtil til u støttede/lokalt støttede lån (boligorganisationens dispositionsfond m.v.). Kravene om egetbidrag fra de pågældende boligorganisationer opfyldes typisk ved bidrag i den særlige driftsstøtte, kapitaltilførsel, trækingsret, huslejestøtte og/eller lokalt støttede renoveringslån.

NEDRIVNING OG FRASALG

Fonden følger fortsat udlejningssituationen i vanskeligt stillede afdelinger og modtager hver måned indberetning om ledige lejligheder m.v. Hvis der så samtidigt 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.

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.



Ungdomsbo, afd. 5, Granparken/Kridthuset. Foto: Poul Madsen.

I andre sager har et egentlig salg af hele afdelinger været anvendt som følge af massiv tomgang. Dette har været tilfældet i enkelte små boligafdelinger, men specielt i afdelinger udelukkende med ungdomsboliger placeret i udkantsområder.

SAGERNES ART, OMFANG M.V.

I 2008 var der en tilgang på 60 nye sager om renoveringsstøtte – jf. Almenboliglovens § 91. De fleste sager er tillige omfattet af særlig driftsstøtte, huslejenedsættelse m.v. Ved udgangen af året var der skønsmæssigt ca. 322 sager under behandling, hvortil der er afsat beløb til renoveringsstøtte i henhold til § 91 i Almenboligloven. Endelig indgik der 29 sager om støtte til innovation.

Der har været afholdt besigtigelse i ca. 265 sager ud af den samlede sagsmængde. Trods gennemsnitlig 5 års ventetid for at opnå tilsagn, besigtiger fonden en ny ansøgende afdeling inden for 1/2-1 år efter ansøgningens indgang. Dette sker for hurtigst muligt at indhente fornøden supplerende byggeteknisk dokumentation samt at få kvalificeret beslutningsgrundlaget. Der prioriteres til stadighed – men sådan at en besigtigelse af f. eks. nødlidende afdelinger med udlejningsvanskeligheder eller sager med alvorlige fugtproblemer o. lign. – søges fremmet mest muligt.

TILSAGN TIL STØRRE SAGER

I 2008 blev der givet til støtte til renoveringen af Gjesingparken – Esbjerg almennyttige Boligselskab. Bebyggelsen har været plaget af omfattende fugtproblemer som følge af fejlkonstrueret og ringe udført murværk – uden nogen form for konstruktiv beskyttelse – tagudhæng m.v. Dertil kommer dårlige sammenbygninger mellem beton- og murværkskonstruktioner m.v. Renoveringen omfatter udover helt nye ydermure, tage med tagudhæng, nye vinduer og døre, inddækning af altaner m.v., samt miljøforbedrende foranstaltninger på udearealer.

Helsingør Boligselskabs afdeling 24 – Vapnagård er den største almene bebyggelse i Helsingør med ca. 1.740 boliger. Det er et tidstypisk elementbyggeri fra 70'erne. I 1990–95 har afdelingen gennemgået en større renovering af altanfacader, tage, inkl. indretning af 224 tagboliger, samt forbedring af friarealer.



Boligforeningen Højstrup, afd. 14, Egeparken. Foto: Jørgen Jørgensen.

Der har nu vist sig problemer med resterende facader og gavle. Badeværelser har problemer med utætheder og tærede rør. Der skal derfor udføres efterisolering inklusive nye indgangsfacader, vinduer og gavle. Badeværelser skal renoveres. I forbindelse med de samlede arbejder indrettes en blok til seniorboliger med elevatoradgang. Indsatsen skal sikre at Vapnagård også i fremtiden vil være en attraktiv bebyggelse i Helsingør.

Vridsløselille Andelsboligforenings afdeling 12, Gadekæret i Ishøj har i en årrække arbejdet på en helhedsplan for renovering af bebyggelsen. Byggeriet er opført som tæt/lav bebyggelse i slutningen af 70'erne, med i alt 674 boliger. Der har været problemer med bl.a. betonskader, utætte badeværelser og indeklima. De forskellige byggeskader udbedres så bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter fastholdes. Bebyggelsens fælles strøg og pladser forbedres for at gøre områderne mere indbydende til ophold m.v. Endelig sammenlægges 40 stk. 1 rums boliger til større boliger.

I Århus er der givet tilsagn om støtte til Boligforeningen af 10. marts 1943 – afd. 10 Vejlbyvænge i Vejlbj. Afdelingen er arkitektonisk velformet – beliggende i et større alment område og rummer gode miljø- og bolig-mæssige kvaliteter. Renoveringen af de ældste byggeafsnit indebærer etablering af en ny isoleret ydermur, hvorimod i de nyeste byggeafsnit anses en renovering af ydermure for tilstrækkelig. Dette har været nødvendigt især på grund af fugt- og skimmelproblemer i boligene. Der er også tale om delvis vinduesudskiftning og renovering af utætte badeværelsesgulve m.v.

Skælskør Boligselskab – afdeling 12 og 13 er nogle ret triste afdelinger – idet dog senere udførte ældreegnede boliger giver området et positivt element. Der er tale om en typisk Larsen & Nielsen bebyggelse. En gennemgribende indsats med hensyn til en renovering af klimaskærmen – tag og fag m.v. – er nødvendig. Samtidig indgår der en betydelig indsats med at fremtidssikre afdelingen med ombygning og renove-



Ringkøbing Boligforening, afd. 5 og 8, Damtoften. Foto: Landsbyggefonden.

ring af boliger og indbygning af elevatorer, hvorved et stort antal boliger bliver egnede for ældre og handicappede. For hele boligområdet gennemføres der omfattende miljøforbedringer af udearealer m.v.

Boligforeningen P.M. s afdeling Finsensvej i Brønderslev er opført i 1967 som et traditionelt murstensbyggeri. Afdelingen har fået tilsagn til udbedring af byggeskader vedrørende facader og dele af tagkonstruktionen. En række små boliger sammenlægges for at skabe tilgængelighed og tidssvarende boligplaner. Med baggrund i en vedvarende og omfattende tomgang sker der nedrivning af to hele boligblokke og det pågældende jordstykke frasælges. Fælleslokaler og udearealer tilføjes nye elementer til ophold m.v. Samtidig sker der en kommunal indsats med trafiksanering m.v. i et nyt "kultur-bælte" igennem byen, hvorved afdelingen fremover vil kunne nyde godt af sin placering.

DEMONSTRATIONSPROJEKTER OG ALMENNENET

Demonstrationsprojekterne har til overordnet formål at kunne virke som inspiration for andre boligorganisationer og kommuner med lignende bebyggelser fra 50'erne og 60'erne. Alle projekter indeholder renoveringsarbejder, men især er der et betydeligt indhold af ombygning af boliger med højnelse af boligkvalitet, bedre tilgængelighed m.v. En kort præsentation af alle 22 demonstrationsprojekter kan ses på hjemmesiden www.almennet.dk.

Status er at ud af de 22 udvalgte projekter, har 11 fået tilsagn og 2 får formentlig tilsagn i begyndelsen af 2009. Der er udgået 5 projekter og af de resterende 4 sager er det mest realistisk, at kun 1 eller 2 yderligere opnår tilsagn. Hovedårsagen er, at beboerne ikke ønsker at stemme for de ofte betydelige huslejeforhøjelser.

I 2008 har 2 demonstrationsprojekter fået tilsagn

Det ene er Boligselskabet AKB i Lyngby – afd. 3001 Etagehusene, hvor man er ved at indrette ældreegnede boliger i en blok og større familieboliger i en anden blok. Afdeling 1301 er en attraktiv parkbebyggelse fra 1950, dog med en overvægt af mindre boliger med små køkkener og badeværelser. Et etagehus ombygges til 12 ældreegnede boliger med elevator. Det andet etagehus ombygges til 18 familieboliger, hvoraf de 6 boliger på 2. sal udvides op i tagrummet til boliger i 2 plan.

Det andet projekt er Postfunktionærenes Andels-Boligforening, afd. 4 Kagshusene i Husum – København. Afdelingen er opført i 1955 og boligplanerne er med meget små wc- og badeforhold, indeklimaproblemer m.v. Lejlighedsplanerne ændres og der etableres nye større badeværelser inde i boligene – samtidig med at et erstatningsareal etableres ved at påbygge kamapper. I et etagehus – der udelukkende består af ensidigt vendte 1. rums boliger – ombygges der til nye tidsvarende 2 og 3.- rums boliger med elevatoradgang. Udearealerne tilføjes nye adgangsstrøg langs bygningerne, hvorved adgangsforhold bliver tryggere og mere imødekommende.

I perioden fra 2004 til 2008 er der udviklet vejledninger og kurser med udgangspunkt i demonstrationsprojekterne. Det foregår i foreningen AlmenNet og rummer almene boligorganisationer, herunder forretningsfører-organisationer og almene andelsselskaber som medlemmer. Aktuelt er der 37 medlemsorganisationer som repræsenterer ca. 320.000 almene boliger. Foreningens sekretariat får støtte til driften af Landsbyggefonden.

Foreningen arbejder for at fremtidssikre de almene boligorganisationer og boligafdelingerne. Arbejdet foregår via møder, seminarer og fælles udviklingsprojekter. Udviklingsprojekterne udmønter sig typisk i vejledninger og værktøjer.

På AlmenNet.dk kan de forskellige vejledninger ses opdelt under 4 temaer: Byggeprogram, Projektering, Udførelse, Drift og brug. De færdige vejledninger og kommende kurser kan ses/udskrives 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. Der 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 langt den største del af investeringerne – næsten 1.800 mio. kr. i 2008. 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 byggeteknisk dominerende tema i næsten alle typer af konstruktioner, – og når der samtidig er ringe udluftning i lette facader, paralleltage o. lign. forværres problemerne ofte.

Energibestemmelser

Ved renovering af facader stiller bygningsreglementet (BRO8) betydelige krav om efterisolering, lavenergiruder m.v. Krav der bliver skærpet yderligere i 2010, 2015 og 2020. En væsentlig del af de byggeskader fonden støtter vedrører facaderenoveringer i 1960'erne og 1970'erne byggerierne. Det største potentiale for energibesparelser ligger imidlertid i byggerierne fra 1950'erne og tidligere. Disse byggerier udgør op imod 156.000 boliger alene inden for det almene byggeri. Facaderenoveringerne i disse overvejende klassiske murstensbyggerier giver imidlertid også en række arkitektoniske udfordringer, hvor bevaringshensynet spiller en væsentlig rolle. Den mest gennemgribende metode med at nedtage formuren, efterisolere og opmure en ny formur – er næppe økonomisk realistisk alene med de gældende støtteordninger.

De skærpede bestemmelser om energi og om bygningers tæthed stiller nye krav til både ventilation af boligene og til

udformningen af facader m.v. En lang række af de sager, som Landsbyggefonden støtter, omfatter facaderenoveringer og øget ventilation.

Isoleringskravene medfører at facaderne bliver betydelig dybere. Dette påvirker lysindfaldet i boligen og ikke altid i en heldig retning. Dette kan delvist kompenseres ved at flytte vinduerne med ud i den nye facade og dels ved farvevalg på lysningerne i boligene m.v. Byggeteknisk er det at foretrække at vinduerne flyttes ud i den nye facade. Herved fjernes eventuelle kuldebroer ved de oprindelige vindueshuller og facadens detaljer og tæthed er byggeteknisk simple.

Under alle omstændigheder er lysindfaldet en væsentlig kvalitet i boligen og de valgte løsninger skal overvejes nøje og eventuelt afprøves ved udførelse af en prøve i 1:1 – en såkaldt "Mock-up" inden der træffes et endeligt valg af tekniske og arkitektoniske løsninger.



Skjern Boligselskab af 1945, afd. 81, Østergade/Fredensgade/Østre Allé. Foto: Landsbyggefonden.

Boligernes øgede tæthed skal medvirke til at mindske energjudgifterne. Den øgede tæthed vil dog samtidig påvirke boligens luftskifte i nedadgående retning. Dette kræver ekstra opmærksomhed fra bygningens ejer og beboerne for at sikre et sundt indeklima.

Det skønnes at ca. mindst 1/3 af anlægssummen under renoveringsstøtteordningen eller godt 800 mio. kr./år kan henføres til energisparende foranstaltninger.

Indeklima og skimmelsvampe

Der er i 2008 løbende kommet 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.

Ved henvendelse om konkrete skimmelsager er det vigtigt, at der umiddelbart er foretaget en registrering af problemets omfang og vurdering af årsag(-er). Ud fra dette materiale, en besigtigelse af afdelingen og evt. yderligere tekniske undersøgelser, kan fonden tage stilling til mulighederne for støtte m.v.

Udluftning og jævn opvarmning af boligene er altid vigtigt for et godt indeklima – og kan i mange tilfælde med fordel suppleres med mekanisk ventilation. For at sikre en korrekt virkning af ventilationsanlægget er friskluftventiler helt nødvendige. Har afdelingen teknisk og økonomisk mulighed for at etablere genvinding på ventilationsanlægget er dette i god overensstemmelse med intentionerne om at mindske energiforbruget.

I 2008 har fonden 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 er det prioriteret at henvende sig primært til beboere og ejendomsfunktionærer. Der er udarbejdet en plakat til opgange, pjecer til ejendomsfunktionærer samt en enkeltside (karton) med gode råd til uddeling til beboere. Der er stadig mulighed for at bestille materialet hos fonden.

Der er afholdt temadage for inspektører og driftsledere i henholdsvis Roskilde, Vejle og Rebild. På temadagene fik

deltagere inspiration og materiale til afholdelse af informationsmøder for ejendomsfunktionærer og andre ansatte der har kontakt med beboere.

Sammen med Statens Byggeforsknings Institut (SBI) er udviklet en hjemmeside Skimmel.dk hvor der kan hentes informationer og gode råd om forebyggelse og behandling af skimmelsvamp. Der er desuden udarbejdet en kort film om emnet. Hjemmeside og film er oversat til 7 sprog så flest mulige har adgang til informationen. For at få opmærksomhed omkring kampagnen har der været pressedækning, bl.a. via Beboerbladet, annoncer på netaviser og indlæg i forskellige aviser. Blandt andet pressedækningen har gjort, at der har været mange opslag på hjemmesiden: www.skimmel.dk.

Senest er Grundejernes Investeringsfond gået med ind i kampagnen og har fået adgang til at uddele et tilsvarende materiale i det private udlejningsbyggeri. SBI vil fremover med tilskud fra fondene sørge for at vedligeholde hjemmesiden, hvor der også er mulighed for at stille spørgsmål om skimmelsvamp.

TOTALØKONOMI

Når fonden skal vurdere forslag til renoveringsløsninger indtages udover de byggetekniske og arkitektoniske forhold også 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. Det er besluttet, at fonden finansierer nedsættelsen af et driftspanel, som skal vurdere udgifterne i forbindelse med vedligeholdelse og fornyelse af centrale bygningsdele. Et levetidspanel finansieret af Grundejernes Investeringsfond giver tilsvarende væsentlige oplysninger til ny totaløkonomisk modelberegning.

TILGÆNGELIGHED, HANDICAP-FORANSTALTNINGER M.V.

Der er udbredt interesse for at gennemføre projekter med henblik på at forbedre tilgængeligheden i bestående almene boligafdelinger. I 2008 blev der givet tilsagn til 12 afdelinger, hvor forbedret tilgængelighed indgår med en samlet anlægssum på ca. 166.344 t. kr.

I fondens sagsmængde er der mange store og mindre projekter om forbedret tilgængelighed under planlægning. Der søges gennemført så mange og så forskellige løsninger på dette problem som muligt og helst projekter med typeløsninger som kan anvendes i bredere sammenhæng med nye elevatorer, løfteplatforme, ramper, niveaufri adgang.

Fonden yder som hovedregel ikke støtte til renovering af køkken og bad. Men hvis tilgængelighed gennemføres konsekvent ved en ombygning af eksisterende almene boliger – og at det er acceptabelt set ud fra en overordnet økonomisk synsvinkel – vil der i nogen grad kunne ydes støtte til at primært badeværelser opfylder minimumskravene til kørestolsbrugere m.fl. – alt som led i forbedret tilgængelighed. Som udgangspunkt gælder de nugældende krav i bygningsreglementet (BR08) – og DS 3028 Tilgængelighed for alle.

INNOVATIONSPULJEN

Fonden har i april 2008 indkaldt interesserede boligorganisationer, til at indsende forslag til projekter som vedrører forskning og udvikling i alment boligbyggeri – innovation.

Støtten kan ydes i årene 2007-10 med en årlig ramme på 5 mio. kr. i 2 runder. Første runde: 2007-08 med ansøgningsfrist 1. juli 2008 og en samlet pulje på 10 mio. kr.. Anden runde med ansøgningsfrist en dato i 4. kvartal 2009. Støtten kan ydes til projekter der kan styrke og udvikle det almene byggeri bl.a. inden for følgende overordnede temaer: Fremtidssikring, produktivitetsforbedring ved nybyggeri og renoveringer, samt bedre totaløkonomi. Resultaterne skal kunne anvendes af andre boligafdelinger som inspiration til at foretage en lignende indsats. Den generelle anvendelighed kan være inden for et eller flere områder: nybyggeri, renovering m.v.

Ved fristens udløb var der indkommet 29 ansøgninger. Ansøgningerne fordelte sig ligeligt mellem den vestlige og den østlige del af landet. Det er valgt at støtte 16 forskellige projekter. Støtten er primært givet til ekstraudgifter til innovation i forbindelse med konkrete projekter for nybyggeri og renovering af almene boliger.

Det har været forudsat, at der skal ske en formidling af forløbet og de opnåede erfaringer vedrørende udviklingsprojekterne.

Ansøgere, som opnår støtte, skal være villige til at formidle resultaterne af projekterne. Generelt vil Landsbyggefonden henvise samarbejdet om formidlingsopgaven til AlmenNet.

REFINANSIERING AF LBF-STØTTEDE LÅN

Ved refinansiering af rentetilpasningslånene følger Landsbyggefonden statens politik på nybyggeriområdet. Ved refinansieringen i 2008 blev en andel af de støttede realkreditlån omlagt fra 3-årig rentetilpasning til 1-årig rentetilpasning.

KLASSIFIKATION

I forlængelse af regeringens initiativ "Det digitale byggeri" blev der i årene 2005–06 udarbejdet en ny klassifikation og en række bygherrekraav vedrørende digitalisering af byggeprocessen og den samlede livscyklus for byggeri. Implementeringen blev sat i værk i det statslige byggeri fra 1. januar 2007. Den nye klassifikation skal afløse det gamle SfB-system, som er uegnet til anvendelse i mere moderne datamodeller m.v. På sigt vil den nye klassifikation få indflydelse på bl. a. kontoplanen for almene boligafdelinger.

Landsbyggefonden nedsatte som en følge heraf en bredt repræsenteret brugergruppe med det formål at udvikle en sammenhæng mellem den nye klassifikation og kontoplanen. Brugergruppen har bestået af store og små boligorganisationer fra både øst- og vestdanmark, ligesom at der har været tilknyttet en række specialister. Arbejdsgruppen afleverer sine resultater i foråret 2009.

INVESTERINGER M.V.

De samlede anlægsinvesteringer fordelt på 49 tilsagn udgjorde i 2008 på skema A-niveau ca. 2.480.492 t.kr., hvilket svarer til lovens investeringsramme. Heraf udgør investeringer i tilgængelighed ca. 166.344 t.kr. Der reguleres ikke for senere skema B og C-ændringer. Tilsagn i 2008 til de 49 sager vedrører ca. 9.206 boliger.



Andelsboligforeningen Eskemosepark, afd. Eskemosepark. Foto: Landsbyggefonden.

Tabel 6. Tilsagn 2008, skema-A	
	t.kr.
Byggeskadeudbedring	1.791.442
Miljøforbedring	212.112
Sammenlægning lejligheder/Ombygning	310.593
Handicapforanstaltninger	166.344
I alt	2.480.492

I alle sager er der fastsat egetbidrag fra boligorganisationen. For renoveringssager i boligafdelinger støttet efter 2000-omprioriteringsloven opfyldes kravet om egetbidrag bl.a. ved omprioriteringsreglerne (1/3 af låneydelse). For sager omfattet af huslejestøtte for 2006 og 2008-midlerne er egetbidraget på 25% som udgangspunkt.

Huslejeforhøjelserne er i sager med tilsagn før april 2008 baseret på lovens gennemsnitlige beboerbetaling 1. fulde år 3,4% af anskaffelsessum – eventuelt delvist kompenseret ved anden særlig driftsstøtte. Fra april 2008 er der i hver sag fastsat variabel beboerbetaling. Årets gennemsnitlige beboerbetaling er sammenvejet 3,4% af anskaffelsessum jf. lovbestemmelse herom.

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.

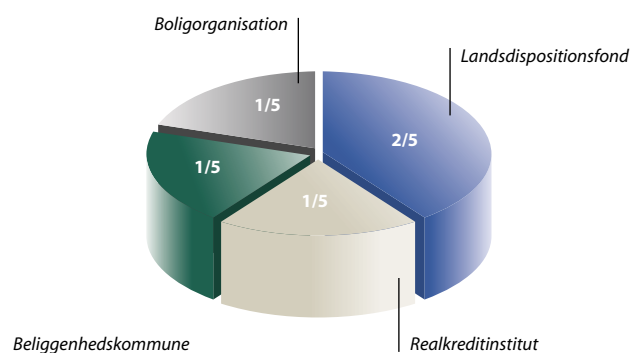
Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfonden m.fl. forudsætter en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer m.v.

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.

Tabel 7. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel



Landsbyggefonden har særlig hjemmel i lov om almene boliger m.v. til at forudsætte kommunens deltagelse i driftsstøtten, hvilket ikke har været fraveget i noget tilfælde. Tilsvarende bestemmelser gælder over for de implicerede boligorganisationer, forudsat at der er disponibel egenkapital eller lignende til rådighed.

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

Antallet af sager, der er indstillede og reserverede omfatter ultimo 2008 344 afdelinger med 42.105 lejligheder – incl. sager med tilbageholdte beløb.

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

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

Der er enkelte ønsker om nedrivning af alment byggeri. I henhold til "nedrivningsudvalgets" rapport (1995) skal der i en sådan situation opstilles forskellige alternativer til belysning af det samfundsøkonomisk rigtige valg. Fonden bidrager til

Tabel 8. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 2003–2008 i mio. kr.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	I alt
Indbetalte bidrag	284	289	290	295	306	323	1.787
Rentetilskrivning	23	19	15	18	17	4	96
Andel af overskud m.m.	45	66	31	0	0	15	157
Udamortiserede lån	59	92	133	176	230	343	1.033
Tilbageført/overført	5	25	100	0	0	0	130
Samlet tilgang	416	491	569	489	553	685	3.203
Kapitaltilførsel m.v., netto	28	2	46	-67	263	285	557
Beboerrådgivere, tilskud	11	12	14	15	15	14	82
Ydelsesstøtte renovering	206	218	231	264	322	378	1.619
Ydelsesstøtte nybyggeri m.v.	0	0	0	0	244	391	635
Huslejesikring/-bidrag, netto	172	256	281	275	320	452	1.756
Driftsstøtte overført finansielle aktiver	0	0	0	0	-298	-830	-1.128
Samlet afgang	417	488	572	487	865	690	3.519

Periodens primobeholdning (1.1.2003)	6 mio. kr.
Tillagt bidrag og renter m.m.	2.916 mio. kr.
Andel af overskud 2003-2008	157 mio. kr.
Garantifondens likvidation m.m.	130 mio. kr.
	3.209 mio. kr.
Fratrukket kapitaltilførsel, beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag	4.647 mio. kr.
Fratrukket statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	-1.128 mio. kr.
Saldo ultimo (31.12.2008)	-311 mio. kr.

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

opstilling af de fornødne alternativer inden boligorganisationen træffer sit valg og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Velfærdsministeriet til godkendelse.

Udlejningsvanskeligheder regionalt har 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 ombyg-

ning af gamle ejendomme.

I enkelte driftsstøttesager arbejdes der med forsøg 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 dispo-

sitionsfonde. I det omfang denne driftsstøtte i en periode overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond efter nærmere fastsat beregning dækkes manko ved driftslån fra landsdispositionsfondens.

Ansøgningsmængden 1989-2008 udgør i alt 882 afdelinger med 120.541 lejligheder. Det kan oplyses, at der ultimo 2008 er foretaget indstilling vedrørende 488 afdelinger med i alt 77.871 lejligheder.

Ansøgninger for 229 afdelinger med 27.497 lejligheder er under behandling 100 afdelinger med 9.489 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 65 afdelinger med 5684 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 2008 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 1,6 mio. kr. Fondens andel androg ca. 0,4 mio. kr. For 2009 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.

Nedsættelsen af afdelingernes nettokapitaludgifter kunne ske ved faktisk omprioritering – helt eller delvist – af indestående lån i disse afdelinger. Alternativt kunne foretages "skyggeomprioritering", d.v.s. ikke at omlægge lån, men i stedet at forøge den løbende statslige støtte mod at få tilbagebetalt den forøgede støtte efter udamortisering af realkreditlånene.

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.

Låneomlægningen skulle holdes inden for en samlet ramme for kursværdien på 10 mia. kr. På baggrund af ansøgningsmassen udvalgte 213 boligafdelinger med 55.159 lejligheder til støtte.

Der var oprindeligt forudsat en ramme for den årlige lettelse på 350 mio. kr. fordelt med omprioriteringsgevinst 280 mio. kr., statslig andel af huslejesikring 20 mio. kr. og Landsbyggefondens andel af huslejesikring 50 mio. kr.

Omprioritering inden for rammen på 10 mia. kr. gav på grund af det faldende renteniveau m.v. en yderligere omprioriteringsgevinst i alt på ca. 36 mio. kr./år., i alt 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. 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 overvejelser 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 delvist betalt af Landsbyggefonden (landsdispositions-fonden) og delvist staten i perioden 2001-2004. Fra 2005 betaler fonden udgiften 100%. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

Lettelserne fortsætter udover 2005, men aftrappes efter de herom gældende regler. Herudover er de gældende driftsstøttebestemmelser udnyttet, idet der har været behov for yderligere supplerende støtte.

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

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



Danske Funktionærers Boligselskab, afd. Charlottetgården. Foto: Landsbyggefonden.

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 beboerbetalning, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetalning, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.

Landsbyggefonden kan i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidraglån således at den endelige lejeforhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Driftsbidrag gives dermed over flere år til en gradvis opregulering af lejen til den maksimale beboerbetalning.

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

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

Hvis indbetalingerne fra de berørte boligorganisationer ikke er tilstrækkelige til at dække Landsbyggefondens behov for midler til udlån, er det i loven fastsat, at staten har 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.

DEN KØBENHAVNSKE AFTALE.

Den københavnske aftale af 22. marts 2000 er realiseret. Efter revisorgennemgang og afklaring med Københavns Kommune om frikøbsbeløbene, er realkreditlån optaget. Ca. 1,7 mia. kr. blev ved udgangen af 2001 betalt til Københavns Kommune, som herefter aflyser tilbagekøbsdeklarationerne i de berørte boligafdelinger. Landsbyggefonden har efter ansøgning meddelt tilsagn vedrørende ydelsesstøtte og driftsbidrag til 206 boligafdelinger. Der er endvidere meddelt tilsagn om særlige driftsbidrag til 24 afdelinger, mens 19 afdelinger er overført til særlige driftsstøtte i forbindelse med omprioriteringssager.

Staten yder i nødvendigt omfang Landsbyggefonden statslån til dækning af fondens nettoudlæg til ydelsesstøtte og driftsbidrag. Til finansiering af det særlige driftsbidrag er det herudover forudsat i aftalen, at der ydes statslån inden for en ramme på 60 mio. kr. Det forudsættes, at statslånet påbegyndes afviklet i takt med, at Landsbyggefonden tilbagebetales fra de berørte boligorganisationer. 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.

Der er i 2008 udbetalt ca. 9 mio. kr. i nettolån fra staten ekskl. renter. Renten i 2008 er fastsat til 4,55 % p.a.

SOCIAL OG FOREBYGGENDE INDSATS

Med udgangen af 2008 ophørte beboerrådgiverordningen, som med varierende finansiering og organisering har været i kraft siden 1994.

Ved ordningens udløb var der 63 beboerrådgiverstillinger med tilskud fra Landsbyggefonden.

For langt de fleste af disse har boligorganisationerne anvendt muligheden, som blev udmeldt i forbindelse med ansøgningsrunden med ansøgningsfrist den 1. november 2007, for at søge fortsættelse enten som en integreret del af en helhedsplan eller som et 2-årigt nålestiksprojekt, hvor det nærmere behov for funktionen skal afklares.

Den store viden og indsigt om de boligsociale problemstillinger som er opsamlet i denne gruppe af medarbejdere, vil der derfor i de fleste situationer, fortsat kunne trækkes på i de berørte boligafdelinger.

2. ansøgningsrunde (2008-09 midler)

Landsbyggefonden modtog d. 1. november 2007 i alt 171 ansøgninger, omhandlende boligsociale indsatser og/eller huslejenedsættelser i 422 boligafdelinger, om støtte fra fondens 2008-09 midler til en social og forebyggende indsats 2008-09 midlerne fordeler sig på 400 mio. kr. til boligsociale indsatser, herunder ERFA-arbejdet, evaluering og fondens bidrag til det boligsociale udviklingscenter, og 400 mio. kr. til huslejenedsættelser.

Efter den nødvendige sagsbehandling kunne fonden således d. 31. marts 2008 udmelde foreløbige tilsagn om boligsociale indsatser i 93 boligområder og huslejenedsættelser i 52 almene boligafdelinger. D. 1. november 2008 blev sat som frist for indsendelse af endelige helhedsplaner mv., og den afsluttende sagsbehandling frem mod de endelige tilsagn fortsætter således ind i 2009.

De boligsociale midler

De 400 mio. kr. til sociale aktiviteter blev ved den foreløbige udmelding fordelt med 294 mio. kr. til helhedsplaner, 18 mio. kr. til nålestiksprojekter og 16 mio. kr. til ERFA-arbejdet, evaluering og fondens bidrag til det boligsociale udviklingscenter, mens de resterende 72 mio. kr. blev afsat som reserve til forhandling i forbindelse med indsendelsen af de endelige helhedsplaner, herunder til områdesekretariater. Der er generelt indregnet en medfinansiering på mindst 25 % i alle sager, da det er fondens vurdering, at en vis egenbetaling generelt fremmer kvaliteten og den lokale medvirkende i projekterne.

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

På grund af de mange nye indsatser og det stigende antal medarbejdere i de boligsociale helhedsplansprojekter står Erfa-arbejdet foran en større omstrukturering, som udover regionalt placerede grupper bl.a. indebærer oprettelse af grupper ud fra et tematiseret indhold og en styrkelse af den interne informationsudveksling mellem indsatsernes aktører. Endvidere planlægges der en opgradering af uddannelsesindsatsen, i første omgang med vægt på en udbygning af de ansattes kvalifikationer i at styre og gennemføre de ofte forholdsvis økonomisk store indsatser.

Den overordnede evaluering er endnu ikke igangsat, idet Landsbyggefonden afventer en nærmere afklaring af arbejdsfordelingen mellem fonden og det kommende Boligsociale Udviklingscenter

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 KÅStabler). Indholdet af projekterne breder sig over hele det boligsociale spektrum. Mange har, som en konsekvens af at fonden udmeldte beskæftigelse som et særligt prioriteret område, ansøgt om fremskudte beskæftigelsesindsatser, mens det andet prioritetsområde "forsøg med udvikling af beboerdemokratiet og ændret organisering" kun i mindre grad har haft ansøgernes fokus. Dog har denne ansøgningsrunde i forhold til tidligere resulteret i mange ansøgninger om egentlige områdesekretariater med henblik på at sikre koordinering og overblik over den boligsociale indsats, den øvrige kommunalt og foreningsbaseret indsats mv. i områderne. Herudover har ansøgningsrunden budt på et øget fokus på ulighed i sundhed og heraf afledte sundhedsindsatser.

I tabel 9 fremgår fordelingen af 2008-09 midlerne til en boligsocial indsats. Det ses at midlerne når rundt omkring i det meste af landet, dog med en koncentration omkring hovedstadsregionen og Århus. Værd at bemærke er det tillige, at Region Sjælland har fået støtte til boligsociale indsatser i 14 områder, som tilsammen blev tildelt 11 % af de ved den foreløbige udmelding uddelte midler. Når Region Nordjylland kun har fået støtte til 2 indsatser skyldes det, at der ikke blev indgivet flere ansøgninger fra denne landsdel, og det skal i den forbindelse bemærkes, at der i regionen, og herunder især i Ålborg, er iværksat større indsatser med støtte fra 2006-07 midlerne.

For at kvalificere indsatsen er perioden frem mod fristen for indsendelse af de endelige helhedsplaner mv. blevet anvendt på besigtigelser, forhandlinger af omfang, indhold og organisering i en række projekter, ligesom fonden i flere tilfælde har presset på for at få gennemført en lokal koordinering ved oprettelse af områdesekretariater. Disse drøftelser har medført, at der i nogle områder har skullet ske en grundlæggende revidering af projektgrundlagene. Fraregnet enkelte ansøgere, som har fået fristforlængelse, har fonden ved årets udgang modtaget de endelige helhedsplaner og projektbeskrivelser og sagsbehandlingen frem mod de endelige tilsagn pågår.



Vibo, afd. 14Q, Televænget II og III. Foto: Landsbyggefonden.

Tabel 9. Regionfordelingen af de sociale aktivitetsmidler* (§91a) 2008 og 2009				
	Antal støttede sager	Samlede ramme	Samlede budget ink. medfins.	%
Københavns og Frederiksberg	23	25 %	86.296.101	28 %
Øvrig Region Hovedstad	25	27 %	87.030.391	28 %
Region Sjælland	14	15 %	34.814.624	11 %
Odense	3	3 %	9.960.650	3 %
Øvrig Region Syddanmark	9	10 %	35.861.827	12 %
Århus	11	12 %	33.926.278	11 %
Øvrig Region Midtjylland	6	6 %	17.725.000	6 %
Ålborg	1	1 %	5.000.000	2 %
Øvrig Region Nordjylland	1	1 %	965.000	0 %
Hele landet	93	100 %	311.579.871	100 %

*) både helhedsplanssager og nålestiksprojekter

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE



Andelsboligforeningen Himmerland, afd. 14, Golfparken. Foto: LBF.

Huslejenedsættelse

Støtte efter ovennævnte lov gives som nævnt endvidere i form af løbende huslejetilskud betalt af Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden) i perioden 2009-2022. I 2009, 2010, 2011 og 2012 yder fonden støtten 100%. Huslejestøtten fortsætter udover 2012, men aftrappes herefter med 9 kr./m²/år for at helt at bortfalde senest i 2023.

De årlige støttebeløb fra 2008-09 midlerne på 400 mio. kr. til huslejenedsættelse kan inklusiv eget bidraget på 25 % for perioden 2009-2012 opgøres således:

Tabel 10. Årlig lettelse/mill. kr.					
	2009	2010	2011	2012	I alt
LBF-tilskud	75	75	75	75	300
Egetbidrag	25	25	25	25	100
I alt	100	100	100	100	400

Den resterende del af den tilbagediskonterede LBF-ramme på 400 mio. kr. anvendes i perioden 2013-2022.

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, balanceleje 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 356 afdelinger som blev betragtet som ansøgninger 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.

Af tabel 11 ses den foreløbige udmelding af 2008-09 husejemidlerne fordelt på regioner. Det fremgår, at 52 afdelinger har fået del i husejemidlerne og at 71 % af støtten tilfalder afdelinger i provinsen. Særligt Region Midtjylland og Region Sjælland kan se frem til at modtage en relativ stor andel af støttekrone.

Af tabel 12 ses det, at hele 74 % af den årlige husejestøtte går til 31 afdelinger opført i perioden 1960- 1974. Herudover er 10 afdelinger fra den efterfølgende periode indstillet til ca. 17 mio. kr. i årlig støtte. Endvidere er det værd at bemærke, at ingen afdelinger med ibrugtagelse i det nærværende årti har et nuværende husejeniveau, der gør dem berettiget til støtte iht. den anvendte husejemodel inden for rammerne af 2008-09 midlerne.

Tabel 11. Fordeling af modtagere af husejestøtte i h.t. hovedlisten

	Antal støtte modtagere	Procent af den samlede	Samlede støttebeløb	%
Københavns og Frederiksberg	6	8 %	5.224.864	5 %
Region Hovedstad	8	10 %	23.847.867	24 %
Region Sjælland	8	21 %	18.566.627	19 %
Region Syddanmark	8	11 %	10.733.205	11 %
Region Midtjylland	12	19 %	27.010.625	27 %
Region Nordjylland	10	38 %	13.810.230	14 %
Hele landet	52	15 %	99.193.417	100 %

Tabel 12. Modtagere af husejestøtte opgjort efter ibrugtagelsesperioder

Ibrugtagelse	Antal afdelinger	%	Støttebeløb	%
før 1950	2	4 %	3.265.049	3 %
1950 - 1959	7	13 %	4.855.205	5 %
1960 - 1974	31	60 %	73.291.894	74 %
1975 - 1989	10	19 %	17.129.864	17 %
1990 - 1999	2	4 %	651.405	1 %
2000 -	0	0 %	0	0 %
I alt	52	100 %	99.193.417	100 %

SÆRLIG DRIFTSSTØTTE



UDLEJNINGSTATISTIK

GODT 2 PROMILLE LEDIGE LEJLIGHEDER

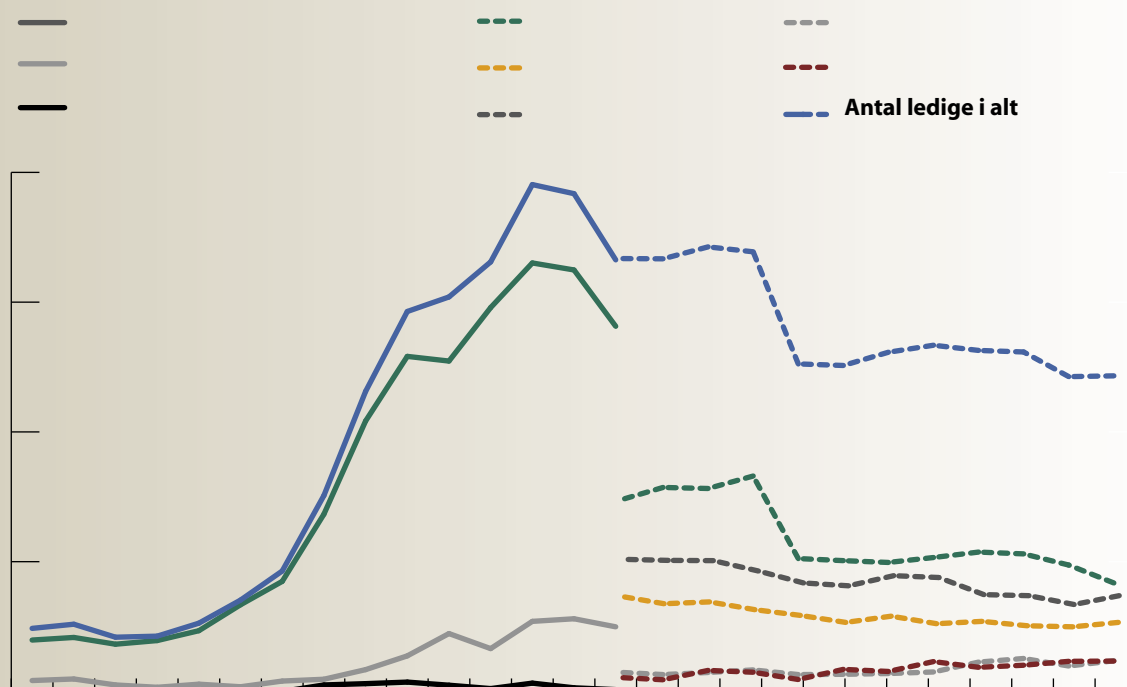
Landsbyggefonden har efter aftale med Kommunernes Landsforening påtaget sig at foretage en opgørelse af antallet af ledige boliger i byggeri tilhørende almene boligorganisationer.

Opgørelsen finder – siden efteråret 2004 – sted hver måned og udsendes til samtlige boligorganisationer, Kommunernes Landsforening, Velfærdsministeriet og realkreditinstitutterne. Opgørelsen udarbejdes på grundlag af boligorganisationernes indberetninger til fonden. Informationerne om ledige lejligheder og udlejningssituationen findes på Landsbyggefondens hjemmeside,

Som ledige anses alene lejligheder, som påfører boligorganisationen økonomiske tab. Lejligheder, der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, og hvis leje dækkes af fraflytter 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.

Tabel 13. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997 – 2006 fordelt på landsdele



Den forholdsmæssige ledighed opgjort i promiller pr. 1. december 2008				
Ibrugtagelsesår	2000-	1990 - 99	Før 1990	Alle
Lejligheder i alt	32.216	63.504	454.166	549.886
Ledige lejligheder	152	171	875	1.198
Ledighed i promille	4,7	2,7	1,9	2,2

Geografi	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Alle
Lejligheder i alt	203.008	72.824	114.055	110.739	49.260	549.886
Ledige lejligheder	99	100	400	248	351	1.198
Ledighed i promille	0,5	1,4	3,5	2,2	7,1	2,2

Boligtype	Familie	Ældre	Ungdoms	Alle
Lejligheder i alt	487.165	34.072	28.649	549.886
Ledige lejligheder	755	37	406	1.198
Ledighed i promille	1,5	1,1	14,2	2,2

Byggeriets art	Etage	Tæt/lavt	Blandet	Alle
Lejligheder i alt	358.514	187.708	3.664	549.886
Ledige lejligheder	674	387	137	1.198
Ledighed i promille	1,9	2,1	37,4	2,2

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 landsdispositions-fonden.

Oplysningerne om udlejningssituationen udviser et antal ledige lejligheder, som indgår i ovennævnte opgørelse. Ledigheden pr. 1. december 2008 svarer til 2,2 promille af bestanden af almene boliger m.v. Ledigheden er i det seneste år også rykket mod øst. Hovedstadsregionen og region Sjælland har således ved udgangen af 2008 100 ledige lejligheder. Pr. 1. december 2008 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.

ALMEN ANALYSE

Almen analyse afløste den 1. juli 2008 den tidligere regnskabskonsulenttjeneste. Udover afdelingens hidtidige opgaver vil Almen Analyse fremover fokusere på udarbejdelsen af nøgletal og analyser af almene boligorganisationers anlæg og drift m.v., herunder bl.a. benchmarking og evaluering i forhold til eventuelle fremtidige mål- og rammestyringsaftaler mellem kommuner og boligorganisationer.

I 2008 påbegyndte Almen Analyse udviklingen af fondens fremtidige analyseplatform. Dette udviklingsarbejde forventes i 2009 at udmønte sig i videreudvikling og gennemførelse af hhv. bearbejdede statistikker, nøgletal, analyser og temaundersøgelser bl.a. på grundlag af de indberettede regnskabstal fra boligorganisationerne. Hensigten er, at styrke opbygningen af en referenceramme for forvaltningsrevision samt understøtte den fremtidige styringsdialog i den almene boligsektor.

REGNSKABSGENNEMGANG

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

Regnskaberne 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 informationstilgættelser mod hele sektoren.

I forbindelse med udviklingsarbejdet vedrørende regnskabsindberetning via Internettet er udviklet et elektronisk

værktøj, som på flere områder end det nuværende kan understøtte arbejdet med regnskabs gennemgange. Værktøjet er taget i brug medio 2008.

REGNSKABSINDBERETNING

Boligorganisationerne har siden 1999 afleveret regnskabsindberetningen i elektronisk form til fonden. Fondens arbejde løbende i samarbejde med boligorganisationerne på en forbedring af regnskaberne systemmæssige og regnskabsmæssige kvalitet.

Det kan konstateres, at kvaliteten af den elektroniske regnskabsindberetning er blevet væsentligt forbedret både på den systemmæssige og den regnskabsmæssige kvalitet. Internet indberetning er det næste skridt på vejen mod yderligere forbedringer af både den regnskabsmæssige kvalitet og af selve processen i forbindelse med indberetningen af regnskaberne.

Fonden har i 2008 færdigudviklet et nyt internetbaseret regnskabsindberetningssystem. Internet-indberetningen vil forbedre mulighederne for dialog mellem de involverede parter, øge mulighederne for fejltjek, sikre færre fejl og mangler og sikre hurtig offentliggørelse af regnskaberne. Det internetbaserede indberetningssystem tages i brug fra regnskabsåret 2008 og frem.

De selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner blev i 2006 omfattet af den obligatoriske regnskabsindberetning. Det har vist sig, at mange af institutionerne fortsat er bagud med indberetning og at det er nødvendigt med yderligere information/vejledning til denne nye gruppe i det kommende år.

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 mange forskellige sammenhænge blandt andet på workshops om benchmarking i den almene sektor.

OMDANNELSE

Almen Analyse giver en driftsøkonomisk vurdering af den selvejende institution i forbindelse med omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer. Vurderingen indgår i kommunens behandling af sagen. Ved udgangen af 2008 har Landsbyggefonden afgivet en driftsøkonomisk vurdering af 166 selvejende institutioner, heraf er 165 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 2008 anmeldt fælles anbringelse fra 111 boligorganisationer, fordelt på 9 administrationsfællesskaber. I 2008 har der været undersøgelser i 2 sager med risiko for tab for garantiordningen.

FORVALTNINGSREVISION OG TEMAUNDERSØGELSER

Som et led i gennemførelse af forvaltningsrevision i boligorganisationerne opbygges en referenceramme blandt andet i form af temaundersøgelser.

Den tredje temaundersøgelse: "Temaundersøgelse om administrationsforhold m.m. 2 del – Benchmarking m.v." udført af konsulentfirmaet Rambøll Management i samarbejde med revisionsfirmaet Mørtensen & Beierholm blev offentliggjort i maj 2008. Publiceringen omfattede tillige den tidligere gennemførte undersøgelse: "Temaundersøgelse om administrationsforhold m.m. 1. del." I tilknytning til temaundersøgelserne blev endvidere udgivet kogebøger om hhv. overordnet og detaljeret benchmarking i den almene boligsektor til brug for boligorganisationernes videre arbejde med benchmarking undersøgelserne.

Som led i temaundersøgelsen er der desuden udviklet et mindre IT-værktøj (Tvillingeværktøjet), til brug for bl.a. boligorganisationernes arbejde med benchmarking. Tvillingeværktøjet giver boligorganisationerne mulighed for at finde sammenlignelige boligorganisationer. Hermed kan man kvalificere sine sammenligninger.

I 2008 offentliggjorde Landsbyggefonden endvidere resultatet af en statusundersøgelse vedrørende forvaltningsrevision baseret på en spørgeskemaundersøgelse foretaget blandt boligorganisationerne i foråret 2008.

Landsbyggefonden forventer at igangsætte en fjerde temaundersøgelse i 2009.

NABOSKAB

Udviklingen af naboskabet.dk er færdiggjort i 2008. 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.

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

ADMINISTRATION M.V.

PLACERENGEN AF FONDENS MIDLER

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

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

I 2008 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2008 var præget af renteutviklingen og svingende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 83 mio. kr. incl. netto kursavance m.v. I perioden 1988-2008 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

Landsbyggefondens har omlagt og udbygget stamdata-registeringerne bl.a. på grund af kommunalreformen pr. 1. januar 2007. Fondens stamdatabase søges ved boligportal og handicapbolig.dk sammenholdt med oplysninger om de almene boliger til brug for boligsøgning.

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. Landsbyggefondens skulle etablere boligportalen indenfor en udgiftsramme på 5 mio.kr., og boligorganisationerne skal løbende opdatere portalen. De nærmere regler for løbende opdatering 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 Velfærdsministeriet, Boligselskabernes Landsforening, Kommunernes



Foto: Harry Nielsen.

Landsforening og Landsbyggefondens.

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 administrationssystemerne, så opdateringerne overføres på den korrekte måde.

Portalens muligheder

Boligportalen indeholder bl.a. oplysninger om

- Hvor der er ledige almene boliger samt ventetiderne
- Geografisk og kommunal placering af boligene
- 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.

Portalen skal derudover yde forbrugervenlig 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. Men portalen indeholder link eller adresseoplysningerne til den pågældende boligorganisation.

Integration m.v. med andre systemer

Visse oplysninger overføres fra Landsbyggefondens stamdata til portal 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.

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 myndigheders hjemmesider. Boligportalen skal indgå som link i den nye portal.

Åbning af portalen

Boligorganisationernes frist for 1. indberetning til portalen er udløbet.

Pt. har ca. 700 boligorganisationer indberettet ca. 530.000 boliger fordelt på ca. 35.000 lejlighedstyper og ca. 7.000 afdelinger.

Det forventes at portalen åbnes i 2009 på www.danmarkbolig.dk

HJEMMESIDE

Der er bevilget midler til successiv omlægning af faciliteterne på Landsbyggefondens hjemmeside, www.lbf.dk og www.landsbyggefonden.dk. Hjemmesiden vil fortsat primært være rettet mod aktører (valgte/ansatte) i boligorganisationer, kommuner, revisionsfirmaer m.fl., som kender virksomheden i den almene boligsektor. Hjemmesiden er dog selvsagt tilgængelig for alle. Omlægningen skal på sigt bl.a. muliggøre elektronisk blanketfremsendelse, modtagelse af edb-regnskabsindberetning og anden data-overførsel via internettet. Det skal endvidere være muligt at søge på registrerede data.

ERFARINGSFORMIDLING OG FORSKNING

Landsbyggefonden har særlig lovhjælp til at yde tilskud vedrørende forskning og erfaringsformidling. Fonden påtager sig ikke egentlige samfundsmæssige opgaver, men støtter efter konkret bedømmelse erfaringsformidling overfor den almene boligsektor. Der kan henvises til evaluering af omprioriteringsordninger m.v., rapport om forbedring og opretning af almene boligafdelinger, samt pjecer, video og cd-rom til beboere og ejendomsansvarlige om bekæmpelse af skimmelsvamp. Støtte til lærings- og udviklingsnetværk AlmenNet, netværkregistrering af almene boligers tilgængelighed, udvikling af målinger social kapital og opstart af ny informationskampagne vedrørende bekæmpelse af skimmelsvampeproblemer jf. tidligere omtale.

BYGGERI AF FAMILIEBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	42	NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	51
BYGGERI AF UNGDOMSBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	44	LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT	52
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER	46	LOVGIVNING M.V.	53
BYGGERI AF ÆLDREBOLIGER/UNGDOMS- BOLIGER – SELVEJENDE ALMENE ÆLDRE/ UNGDOMSBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER/REGIONER	48	ORDFORKLARINGER	54
		HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER	58



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.

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

Antal boliger med tilsagn før 2008 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 14. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2003-2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Familieboliger	2.666	2.190	1.398	1.172	30	153
Forsøgsbyggeri	1) 88	2) 224	0	3) 200	0	0
	2.754	2.414	1.398	1.372	30	153

¹⁾ § 144 på 88 familieboliger

²⁾ § 144 på 224 familieboliger

³⁾ § 144 på 200 familieboliger

Tabel 15. Gennemsnitlig antal familieboliger pr. lånesag

	Antal familieboliger	Antal lånesager "Rene"		lalt	Gmns. antal familieboliger pr. sag
			Integrerede		
2003	¹⁾ 2.754	129	10	139	20
2004	²⁾ 2.414	94	8	102	24
2005	³⁾ 1.398	61	2	63	22
2006	1.372	69	7	76	18
2007	30	6	0	6	5
2008	153	11	0	11	14

¹⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 8 familieboliger

²⁾ Incl. 7 tilsagn på i alt 21 familieboliger

³⁾ Incl. 4 tilsagn på 7 familieboliger og 1 tilsagn på 243 familieboliger

Tabel 16. Geografisk/type fordeling (i procent)					
	Antal familieboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2003	2.754	26	74	¹⁾ 55	45
2004	2.414	35	65	²⁾ 60	40
2005	1.398	38	62	³⁾ 59	41
2006	1.372	25	75	⁴⁾ 40	60
2007	30	0	100	⁵⁾ 10	90
2008	153	25	75	⁶⁾ 90	10

¹⁾ Excl. 342 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 197 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³⁾ Excl. 44 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴⁾ Excl. 86 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁵⁾ Intet blandet byggeri

⁶⁾ Excl. 27 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 17. Anskaffelsessum/lån						
	Antal familieboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2003	2.754	3.369.598	235.872	7	1.224	100
2004	2.414	3.279.066	229.535	7	1.358	111
2005	1.398	1.934.279	135.400	7	1.384	113
2006	1.372	1.979.050	138.534	7	1.442	118
2007	30	34.785	4.870	14	1.160	95
2008	153	216.183	30.266	14	1.413	116

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.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a.

spiller boligstørrelsen ind og om det er en ombygning eller nybyggeri.

Antal boliger med tilsagn før 2008 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 18. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag					
	Antal ungdomsboliger	Antal lånesager "Rene"		Ialt	Gmns. antal ungdomsboliger pr. sag
			Integrerede		
2003	¹⁾ 591	14	4	18	33
2004	²⁾ 665	11	3	14	48
2005	³⁾ 626	15	2	17	37
2006	458	8	1	9	51
2007	⁴⁾ 1	1	0	1	1
2008	69	2	0	2	35

¹⁾ Incl. 2 forsøgsbyggerier § 144 på i alt 80 ungdomsboliger

²⁾ Incl. 1 tilsagn på 288 ungdomsboliger i København excl. 1 tilsagn på 113 ungdomsboliger i Århus overført til år 2005

³⁾ Incl. 3 forsøgsbyggerier § 144 på i alt 161 ungdomsboliger og 1 tilsagn på 134 ungdomsboliger i Århus

⁴⁾ Mertilsagn til et kollegiebyggeri på 65 ungdomsboliger i Herning med tilsagn i 2006

Tabel 19. Geografisk fordeling (i procent)			
	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
2003	591	20	80
2004	665	61	39
2005	626	15	85
2006	458	0	100
2007	1	0	100
2008	69	0	100



Foto: Simon Jeppesen.

Tabel 20. Anskaffelsessum/lån						
	Antal ungdomsboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2003	591	393.552	27.549	7	666	100
2004	665	426.094	29.827	7	641	96
2005	626	429.104	30.037	7	686	103
2006	458	347.761	24.343	7	759	114
2007	1	897	126	14	897	135
2008	69	44.449	6.223	14	644	97

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 2008 er ajourført med hensyn til mertilsagn, annulleringer og fejlindberetninger.

Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 21. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag						
	Antal ældreboliger	Antal lånesager "Rene"		Integrerede	Ialt	Gmns. antal ældreboliger pr. sag
2003	¹⁾ 1.529	67		6	73	21
2004	²⁾ 720	49		5	54	13
2005	³⁾ 767	32		2	34	23
2006	⁴⁾ 2.118	74		6	80	26
2007	⁵⁾ 64	6		0	6	11
2008	⁶⁾ 845	22		0	22	38

¹⁾ Incl. 2 tilsagn på i alt 4 ældreboliger

²⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 8 ældreboliger og 1 tilsagn på 1 ældrebolig

³⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 28 ældreboliger og excl. 1 tilsagn på 96 ældreboliger, som er overført til 2008

⁴⁾ Incl. 2 forsøgsbyggerier § 144 på 41 og 32 ældreboliger

⁵⁾ Incl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 tilsagn på 36 ældreboliger

⁶⁾ Incl. 1 mertilsagn på 1 ældrebolig og 1 etapetilsagn på 1 ældrebolig.

Tabel 22. Geografisk/type fordeling (i procent)					
	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
2003	1.529	21	79	¹⁾ 54	46
2004	720	27	73	²⁾ 36	64
2005	767	27	73	³⁾ 34	66
2006	2.118	35	65	⁴⁾ 52	48
2007	64	5	95	⁵⁾ 17	83
2008	845	63	37	⁶⁾ 75	25

¹⁾ Excl. 16 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

²⁾ Excl. 8 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

³⁾ Excl. 87 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁴⁾ Excl. 147 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

⁵⁾ Intet blandet byggeri

⁶⁾ Excl. 143 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 23. Anskaffelsessum/lån						
	Antal ældreboliger	Anskaffelsessum i t. kr.	Lån (grundkapital) fra LBF i t. kr.	%	Anskaffelsessum pr. bolig i t. kr.	Index
2003	1529	1.684.386	117.907	7	1.102	100
2004	720	833.535	58.348	7	1.158	105
2005	767	907.791	63.545	7	1.184	107
2006	2.118	2.888.098	202.167	7	1.364	124
2007	64	84.308	11.803	14	1.317	120
2008	845	1.315.153	103.679	¹⁾ 7/14	1.556	141

¹⁾ 18 tilsagn til 750 ældreboliger med serviceareal (7%) og 4 tilsagn til 95 ældreboliger uden serviceareal (14%).

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



Foto: Karin Riggelsen.

Antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i 2008, er steget fra 88 ældreboliger i 2007 til 1.221 ældreboliger, som dog er mindre end halvdelen af antal ældreboliger pr. år i perioden 2003-2006. 1 ungdomsboligorganisation har fået tilsagn i 2008 til 57 ungdomsboliger beliggende i Horsens Kommune. Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af driftsherrer.

Tabel 24. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner/regioner i 2003-2008

	Selvej. institution	Kommune	Amtskommune /region	I alt
2003	503	2.636	17	3.156
2004	333	1.968	311	2.612
2005	356	2.278	721	3.355
2006	784	2.404	597	3.785
2007	18	70	0	88
2008	31	1.190	0	1.221

Tabel 25. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 2003–2008				
Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	2003	503	22	23
	2004	333	14	24
	2005	356	15	24
	2006	784	16	¹⁾ 49
	2007	18	1	18
	2008	31	2	16
Kommune	2003	2.636	87	30
	2004	1.968	80	25
	2005	2.278	79	29
	2006	2.404	92	26
	2007	70	1	70
	2008	1.190	38	31
Amtskommune/region	2003	17	1	17
	2004	311	17	18
	2005	721	37	19
	2006	597	27	22
	2007	0	-	-
	2008	0	-	-

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

Tabel 26. Geografisk fordeling i 2003–2008 (i procent)				
Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Hovedstads- området	Øvrige land
Selvejende institution	2003	503	33	67
	2004	333	6	94
	2005	356	4	96
	2006	784	41	59
	2007	18	0	100
	2008	31	100	0
Kommune	2003	2.636	31	69
	2004	1.968	11	89
	2005	2.278	26	74
	2006	2.404	10	90
	2007	70	100	0
	2008	1.190	22	78
Amtskommune/region	2003	17	0	100
	2004	311	13	87
	2005	721	10	90
	2006	597	16	84
	2007	0	0	0
	2008	0	0	0

NYBYGGERI FORDELT PÅ REGIONER – ALMENE BOLIGORGANISATIONER

Tabel 27. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på regioner og tilsagnsår 2003–2008							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003–2008
Region Nordjylland							
Familieboliger	341	114	72	79	8	12	626
Ungdomsboliger	0	64	8	0	0	0	72
Ældreboliger	150	50	47	413	1	73	734
I alt	491	228	127	492	9	85	1432
Region Midtjylland							
Familieboliger	826	426	462	698	22	2	2436
Ungdomsboliger	236	46	446	426	1	48	1203
Ældreboliger	360	120	90	321	16	128	1035
I alt	1422	592	998	1445	39	178	4674
Region Syddanmark							
Familieboliger	519	610	170	215	0	100	1614
Ungdomsboliger	156	116	49	32	0	21	374
Ældreboliger	352	201	264	356	8	41	1222
I alt	1027	927	483	603	8	162	3210
Region Hovedstaden							
Familieboliger	642	823	437	291	0	39	2232
Ungdomsboliger	92	354	55	0	0	0	501
Ældreboliger	276	187	188	708	3	529	1891
I alt	1010	1364	680	999	3	568	4624
Region Sjælland							
Familieboliger	426	441	257	89	0	0	1213
Ungdomsboliger	107	85	68	0	0	0	260
Ældreboliger	391	162	178	320	36	74	1161
I alt	924	688	503	409	36	74	2634
Familieboliger i alt	2754	2414	1398	1372	30	153	8121
Ungdomsboliger i alt	591	665	626	458	1	69	2410
Ældreboliger i alt	1529	720	767	2118	64	845	6043
Boliger totalt	4874	3799	2791	3948	95	1067	16574

LANDSBYGGEFONDENS SEKRETARIAT

ORGANISATION

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger. Den administrative afdeling er bemanded med afdelingsleder, konsulent og syv sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositions-fonden, trækningssager, sager efter salgsløvgivningen, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., boligportal, stamdata, kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflægning samt personaleadministration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemanded 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, beboerrådigerordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion.

Almen Analyse (tidl. regnskabskonsulenttjenesten) er bemanded 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 regnskabs spørgsmål m.m.

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

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

Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Byggeskadefonden og Landsbyggefondens sekretariat. Landsbyggefondens sekretariat forestår placeringen af Byggeskadefondens midler, bogføring og regnskabsaflægning m.v. Byggeskadefondens juridiske afdeling yder Landsbyggefondens assistance i juridiske spørgsmål. Landsbyggefondens direktion indgår som del af direktionen for Byggeskadefonden.



Andelsboligforeningen Bæringsgaard, afd. Bæringsgaard. Foto: Jørgen Jørgensen.

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

Der er endvidere indgået samarbejdsaftale mellem Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefondens om direktionsbistand samt udlån af medarbejdere m.v. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

LOVGIVNINGEN M.V.

Ved Lov nr. 194 af 26. marts 2008 blev den kommunale grundkapital ved byggeri af plejeboliger sat ned til 7 pct. Endvidere blev maksimumsbeløb for almene ældreboliger forhøjet, ligesom der blev fastsat maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund.

Endvidere blev der etableret bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede, bl.a. ved indførelse af krav om større badeværelser i nye familieboliger på mere end 85 m².

Endelig skal Landsbyggefonden dække statens udgifter som følge af Landsbyggefondens statslån.

Ved lov nr. 219 af 5. april 2008 etableres hjemmel til at finansiere støttet byggeri med SDO-lån (særligt dækkede obligationer), ændret garantibestemmelse ved optagelse af nye lån, samt supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån. Belåningsgraden kan maksimalt udgøre 80 pct. af ejendommens værdi, og skal være opfyldt i hele lånets løbetid. Er lånegrænsen overskredet, skal kreditinstituttet stille supplerende sikkerhed. Endvidere skal ejendommens værdi altid opgøres til markedsværdien, som også lægges til grund ved fastlæggelsen af garantiomfanget for en nybygget ejendom opført med offentlig støtte.

Ved lov nr. 323 af 30. april 2008 gives hjemmel til, at reglerne i retssikkerhedsloven om kommunens indhentelse af nødvendige økonomiske oplysninger uden samtykke finder anvendelse i sager om anvisning af boliger og klagesager.

Ved lov nr. 437 af 1. juni 2008 blev forsøgsordningen om tilskud til etablering af boligtilbud til særligt udsatte grupper – skæve boliger – gjort permanent.

Endvidere blev der etableret et boligsocialt udviklingscenter med det formål at skabe en fast organisatorisk forankring, der kan understøtte indsamlingen og brugen af viden, erfaringer og ideer om den by- og boligsociale indsats. Landsbyggefonden bidrager fra landsdispositionsfondens, social og forebyggende indsats, årligt i perioden 2008-2011 med 5 mio. kr.

Ved lov nr. 550 af 17. juni 2008 blev forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejere forlænget fra 1. juli 2008 frem til og med 31. december 2009.

DER ER Udstedt Følgende ADMINISTRATIVE FORSKRIFTER:

Bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger m.v.

Bekendtgørelse nr. 248 af 14. april 2008 om nøgletal for alment byggeri m.v.

Bekendtgørelse nr. 959 af 24. september 2008 om Landsbyggefondens refusion af og bidrag til ydelsesstøtte 2006 til 2010.

Bekendtgørelse nr. 1246 af 15. december 2008 om statsrefusion og tilskud, samt regnskabsafleggelse og revision på Velfærdsministeriets, Beskæftigelsesministeriets og Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integrations ressortområder.

ORDFORKLARINGER

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

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

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

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

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

Driftssikring. Supplerende støtte fra staten, beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i et antal boligafdelinger, som fik tilsagn herom i 1980. Driftssikringen færdigaftrappes inden aftrapning af rentesikring påbegyndes og efter samme regler som er gældende for rentesikringstilskud.

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

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

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

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

Fondsbeholdning. Beholdning af f.eks. obligationer.

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

Fællespuljemidler. Tilskudsordning i regi af landsdispositionsfondens til forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte boligafdelinger. Etableret ved lovændring i 1987. Tilskuddet kan kun ydes, hvis der i øvrigt ydes særlig driftsstøtte til afdelingen (kapitaltilførsel m.v.), og hvis den pågældende boligorganisation selv bidrager med 1/3 af tilskuddet.

Grundkapital. Siden 1975 den yderste del af nybyggerifinansieringen (før beboerindskud). 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 nybyg-

gerifinansieringen 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.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoprovenu. Det overskud, som indbetales til 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. Ensidigt begunstigende forvaltningsakt, hvor det offentlige i henhold til lov og på nærmere angivne vilkår meddeler et byggeri løfte om løbende tilskud i form af ydelsesstøtte el. lign., således at beboerne betaler en lovmæssigt fastsat andel.

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

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

Provenufonden. Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Er oprettet i forbindelse med 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.

ORDFORKLARINGER



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

SDO'er. Særligt dækkede obligationer. Kan anvendes til at finansiere støttet byggeri. Belåningsgraden kan maksimalt udgøre 80% af ejendommens værdi og skal være opfyldt i hele lånets løbetid.

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

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

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

Støtte til renovering 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 gnm. 3,4 % p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalinger indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalinger er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

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

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

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

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

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

HOVEDTAL FRA FONDENS REGNSKABER

Resultatopgørelse, uddrag

	2008	2007	2006	2005	2004
Indtægter:					
				- 1.000kr.-	
Forskelsleje m.m.	13.619	13.368	13.322	13.303	13.259
Finansiel nettorente (incl. kurstab og realiseret kursgevinst m.v.)	44.037	+18.211	+30.718	51.149	72.971
Udgifter:					
Administration m.v.	30.090	23.935	21.863	22.217	18.441
Ombygning af ejendom	14	113	1.034	1.026	231
Tilskud til forskning, erfaringsformidling m.v.	9.535	3.361	4.540	2.429	3.941
Driftssikring, garantiordning m.v.	715	416	726	7.974	537
Årets resultat	17.302	+32.668	+45.559	30.806	66.080

NOTE

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

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til renovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en regaranti-forpligtelse pr. 31.12.2008 på max. 10,8 mia. kr. som følge af renoveringsudgifterne på ca. 23,7 mia. kr. (hovedstol).

Landsdispositionsfonden er pålagt andel af statens ydelsesstøtte til alment nybyggeri. Andel af 2002-2008-tilsagn udgør ca. 8,16 mia. kr. i kapitaliseret nutidsværdi. Ved likviditetsmanko er der mulighed for optagelse af statslån. Der er i 2008 optaget statslån på 1,128 mia. kr. Der er for perioden 2007-2008 overført ca. 1,1 mia. kr. vedrørende afholdte driftsstøtteudgifter til finansielle anlægsaktiver, som først indgår senere. Posten forventes afviklet i 2021.

Balance pr. 31. december, uddrag

	2008	2007	2006	2005	2004
Aktiver:					
				- 1.000kr. -	
Anlægsaktiver:					
Udlån, nybyggeri	18.053.480	17.881.221	17.692.019	17.456.362	17.207.832
Udlån, driftsstøtte m.v.	2.352.927	2.057.081	1.916.884	1.703.380	1.586.523
Omsætningsaktiver:					
Bankbeholdning m.v.	724.286	642.979	503.397	402.950	274.725
Obligationsbeholdning	1.624.366	1.587.872	1.738.586	1.984.158	2.111.732
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	1.127.886	0	0	0	0
Passiver:					
Egenkapital:					
Disponibel reservefond (note)	92.993	88.452	119.959	163.923	263.797
Landsdispositionsfondens (note)	+ 310.758	+ 305.617	5.406	3.376	5.961
Langfristet gæld:					
Finansiering af nybyggeri:					
- Statslån	7.264.023	7.265.526	7.265.526	7.265.526	7.265.526
- Kommunelån	9.698.646	9.531.950	9.305.492	9.065.439	8.816.138
- Pligtmaessige bidrag	1.138.774	1.144.444	1.149.261	1.153.775	1.157.521
Finansiering af driftsstøtte	1.999.459	1.701.613	1.561.416	1.347.913	1.231.055
Kortfristet gæld:					
Disponeret driftsstøtte	541.717	571.462	473.866	714.827	816.552

TABELOVERSIGT



Boligforeningen 3B, afd. Remisevænget Øst. Foto: Boligforeningen 3B.

TABELOVERSIGT

Nybyggeri

Tabel 1.	Støttet nybyggeri 2003-2008, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 2003-2008, selvejende ældre/ungdomsboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner/regioner	7
----------	---	---

Pligtmæssige bidrag

Tabel 2.	Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 2003-2008	8
----------	---	---

Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens

Tabel 3.	Faktiske nye indbetalinger 2000-2008 og prognose for de nye indbetalinger 2009-2028	10
----------	---	----

Forbedrings- og opretningsarbejder

Tabel 4.	Bevægelser på trækingsretsmidlerne i perioden 2003-2008	12
Tabel 5.	Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 2003-2008	13

Renoveringsstøtteordning

Tabel 6.	Tilsagn 2008, skema A-tal	24
----------	---------------------------	----

Landsdispositionsfondens

Tabel 7.	Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	25
Tabel 8.	Bevægelser m.v. 2003-2008	26

Social og forebyggende indsats i problemramte

Afdelinger (600 mio. kr.)

Tabel 9.	Sociale aktivitetsmidler fordelt på regioner	31
Tabel 10.	Årlige huslejestøttebeløb 2008-2011	32
Tabel 11.	Huslejestøtte fordelt på regioner	33
Tabel 12.	Huslejestøtte fordelt efter ibrugtagningår	33

Udlejningsstatistik

Tabel 13.	Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1997-2008, fordelt geografisk	35
-----------	---	----

Familieboliger – almene boligorganisationer

Tabel 14.	Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 2003-2008	42
Tabel 15.	Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	42
Tabel 16.	Geografisk/type fordeling (i procent)	43
Tabel 17.	Anskaffelsessum/lån	43

Ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Tabel 18.	Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2003-2008	44
Tabel 19.	Geografisk fordeling (i procent)	44
Tabel 20.	Anskaffelsessum/lån	45

TABELOVERSIGT

Ældreboliger – almene boligorganisationer

Tabel 21.	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 2003-2008	46
Tabel 22.	Geografisk/type fordeling (i procent)	47
Tabel 23.	Anskaffelsessum/lån	47

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

Tabel 24.	Antal ældreboliger 2003-2008	48
Tabel 25.	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 2003-2008	49
Tabel 26.	Geografisk fordeling (i procent) 2003-2008	50

Nybyggeri fordelt på amter

Tabel 27.	Nybyggeri fordelt på amter 2003-2008 – almene boligorganisationer	51
-----------	---	----



BERETNING 2008

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

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 Møls

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

