

Beretning 2002

Landsbyggefonden



Landsbyggefondens bestyrelse:

Jesper Nygård, København, formand
Nis Christian Sørensen, Grindsted, næstformand
Uffe Petersen, Greve
Orla Jensen, Aabenraa
Knud Jørgensen, Randers
Dorte Larsen, Brøndby
Finn Oddermose, Næstved
Jens Ole Nielsen, København
Eske Groes, København

1-5 er valgt af Boligselskabernes Landsforening
6-7 er valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark
8 er valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab
9 er valgt af Kommunernes Landsforening

Direktion:

Gert Nielsen, direktør
Birger R. Kristensen, sekretariatschef

Revision:

Deloitte & Touche,
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 en regnskabskonsulenttjeneste, den særlige driftsstøtte, støtte til byggeskaderenovering m.v. samt en garantiordning m.v.

Beretning 2002

Udgivet af
Landsbyggefonden
Studiestræde 50
1554 København V.
Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
E-post: lbf@lbf.dk
Hjemmeside: www.lbf.dk

Tryk:
Interprint A/S

Medarbejdere i Landsbyggefonden:

Regnskabskonsulenttjenesten

Eva K. Karlsson
Benny Schmidt-Rasmussen
Flemming Munch Mortensen
Rasmus Kofoed Pedersen
Linda Vråe
Helle Schaumburg
Margit Cymborski
Xiao Qun Bao

Afdeling for særlig driftsstøtte

Anker Jensen
Ove Arvidsen
Lizzie Jørgensen
Lene Brandt Witt
Anja Andersen
Helle Schaumburg

Administrativ afdeling

Henning Steen Jensen
Vibeke Nielsen
Janne Larsen
Inge Bengtsen
Annelise Witt-Hansen
Birthe Jøhncke
Linda Stidsen

Fælles IT-funktion BSF/LBF

Niels Erik Birbak
Per D. Jørgensen
Kurt Baumgarten
Tommy P. Avlastenok

Beretning 2002

Landsbyggefonden

Indhold

	Side
Virksomheden 2002	4
Nybyggeri	6
Byggeri af familieboliger, almene boligorganisationer	11
Byggeri af ungdomsboliger, almene boligorganisationer	12
Byggeri af ældreboliger, almene boligorganisationer	14
Byggeri af ældreboliger, selvejende almene ældre- boliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	16
Pligtmæssige bidrag	17
Nye indbetalinger til landsdispositionsfondens	19
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	22
Udbedring af byggeskader, miljøforbedringer og ombygning af boliger m.v.	24
Særlig driftsstøtte	38
1994-Omprioriteringsloven	43
2000-Omprioriteringsloven	44
Afløsning af tilbagekøbsrettigheder	47
Udlejningsstatistik	48
Regnskabskonsulenttjenesten	51
Landsbyggefondens administration	53
Lovgivningen m.v.	56
Ordforklaringer	60
Hovedtal fra fondens regnskaber	63

Tabeloversigt

Side

3

Nybyggeri

Tabel 1.	Støttet nybyggeri 1997-2002, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 1999-2002, selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	6
Tabel 2.	Fordeling af byggeri på amter og tilsagnsår 1997-2002	8

Familieboliger – almene boligorganisationer

Tabel 3.	Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1997-2002	11
Tabel 4.	Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	11
Tabel 5.	Geografisk/type fordeling (i procent)	11
Tabel 6.	Anskaffelsessum/lån	11

Ungdomsboliger – almene boligorganisationer

Tabel 7.	Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1997-2002	12
Tabel 8.	Geografisk fordeling (i procent)	12
Tabel 9.	Anskaffelsessum/lån	12

Ældreboliger – almene boligorganisationer

Tabel 10.	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1997-2002	14
Tabel 11.	Geografisk/type fordeling (i procent)	14
Tabel 12.	Anskaffelsessum/lån	14

Ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Tabel 13.	Antal ældreboliger 1999-2002	16
Tabel 14.	Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 1999-2002	16
Tabel 15.	Geografisk fordeling (i procent) 1999-2002	16

Pligtmæssige bidrag

Tabel 16.	Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1997-2002	17
-----------	---	----

Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden

Tabel 17.	Prognose for de nye indbetalinger 2002-2020	19
-----------	---	----

Forbedrings- og opretningsarbejder

Tabel 18.	Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 1997-2002	22
Tabel 19.	Udviklingen i trækingsrettens anvendelse i årene 1997-2002	23

Udbedring af byggeskader, miljøforbedringer og ombygning af boliger m.v.

Tabel 20.	Tilsagn til boliger med byggeskadesager 1991-2002	36
Tabel 21.	Tilsagn til boliger med byggeskadesager 1979-2002	37

Landsdispositionsfonden

Tabel 22.	Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	38
Tabel 23.	Kapitaltilførsel m.v. 1997-2002	38
Tabel 24.	Bevægelser i perioden 1997-2002	41

2000-omprioritering

Tabel 25.	Årlige støttebeløb 2002-2005	44
-----------	------------------------------	----

Ledighedsstatistik

Tabel 26.	Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1995-2002	48
-----------	---	----

Virksomheden 2002

4

Administration

Folketinget vedtog d. 7. februar 2002 nedsættelsen af grundkapitallånets andel ved alment nybyggeri fra 14 % til 7 %. Efter endnu en lovændring er nedsættelsen nu gældende i perioden 15. juni 2001 – 31. december 2004. Usikkerheden om nedsættelsens gennemførelse på grund af folketingsvalget i 2001 førte til en vis tilbageholdenhed i tilsagnsgivningen.

Kommuneaftalerne i juni 2002 indebar bl.a. at kommunernes låneadgang vedrørende grundkapitallån skulle ophøre med udgangen af 2002. Derfor har der formentlig været en kraftig stigning i tilsagnsomfanget i 2. halvår 2002.

Folketinget udmøntede i december 2002 Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri. Landsdispositionsfondens skal refundere statens udgifter til ydelsesstøtte som følge af forøgelsen af realkreditbelåningen fra 84 % til 91 % (p.g.a. nedsættelse af grundkapitallånet) af en samlet anskaffelsessum på ca. 5,5 mia. kr. i hvert af årene 2002, 2003 og 2004. Herudover refunderer fonden statens udgifter til ydelsesstøtte vedrørende den del af anskaffelsessummen, der overstiger ca. 5,5 mia. kr. i hvert af årene 2002, 2003 og 2004. 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, eventuelt i en overgangsperiode ved låneoptagelse med statsgaranti.

Fonden rettede i 2002 henvendelse til regeringens udvalg om salg af almene boliger og gjorde opmærksom på en række

forhold i relationerne mellem Landsbyggefonden og et eventuelt salg af almene boligafdelinger. Der blev bl.a. peget på de gældende regler om andel i nettoprovenuet ved afhændelse (de nye indbetalinger) og behovet for tilsvarende regler vedrørende andel af de pligtmæssige bidrag. Der blev peget på de forpligtelser, som er pålagt fonden i forhold til ydelsesstøtte, særlig driftsstøtte, garanti m.m.

Regnskabs-konsulenttjenesten

Tema-undersøgelse nr. 2 om administrationsforhold blev udbudt i 2002 og et revisorteam valgt til opgaven. 20 boligorganisationer bredt repræsenterende den almene boligsektor har meldt sig til undersøgelsen, der gennemføres i 2003.

Fondens bevillinger til disse undersøgelser tillader ikke store fuldt repræsentative stikprøver, men kan dog give et billede af boligorganisationernes forvaltning som led i opbygningen af en referenceramme (forvaltningsrevision).

Ny generation af fondens regnskabsindberetningsprogram blev efter udbud igangsat og frigivet i 2002. Yderligere forbedringer af programmet er senere gennemført. Revisorattest af kontroltal er omlagt. Den nye programversion kan udover indberetningsformål også benyttes til validering af regnskabsindberetninger udarbejdet i et egentligt boligadministrativt system el. lign. Regnskabsindberetningerne har stor betydning for bl.a. økonomiske beregninger i relation til samfundspolitiske overvejelser. Der arbejdes videre med en regnskabsindberetning på internettet med automatisk validering.

Særlig driftsstøtte

Folketinget vedtog i december 2002 en ny renoveringsstøtteordning, jf. bl.a. fondens rapport fra 2001 om renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri set ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel. Med udgangen af 2002 ophævedes den 25 år gamle byggeskadeudbedringsordning. Næsten 100.000 lejligheder – fortrinsvis opført i montagebyggeriets storhedsperiode 1960'erne og 1970'erne – er renoveret i alt for ca. 21 mia. kr., svarende til ca. 210 t.kr./lejlighed i 2001-priser. I den første del af perioden var det staten, som stod for tilsagnsgivningen. I den sidste del af perioden har det været Landsbyggefonden.

Gennem den daglige kontakt med bygherrer og kommuner samt støtte til bl.a. udgivelse for publikationerne »Smukkere renoveringer« (SBI 1997) og »22 overfrakker« (Projekt Renovering 1997) har fonden søgt at bidrage til en styrkelse af den arkitektoniske kvalitet af renoveringsprojekterne.

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. Der udestår ca. 4,5 mia. kr. i anlægssummer fysiske projekter, der overføres som overgangssager til den ny renoveringsstøtteordning. Støttefastsættelsen i omprioriteringsordningen »hovedlistesager« endte med kapitallettelser på ca. halvdelen af omprioriteringsrammen på 80 mill. kr./år.

Der blev derfor mulighed for at støtte et større antal boligafdelinger på »vente- og reservelister-



ne« end forventet. Ved omberegningen i 2002 blev der udmeldt 62 afdelinger til gennemførelse. Arbejdet med udarbejdelse af de endelige helhedsplaner forventes afsluttet i 2003.

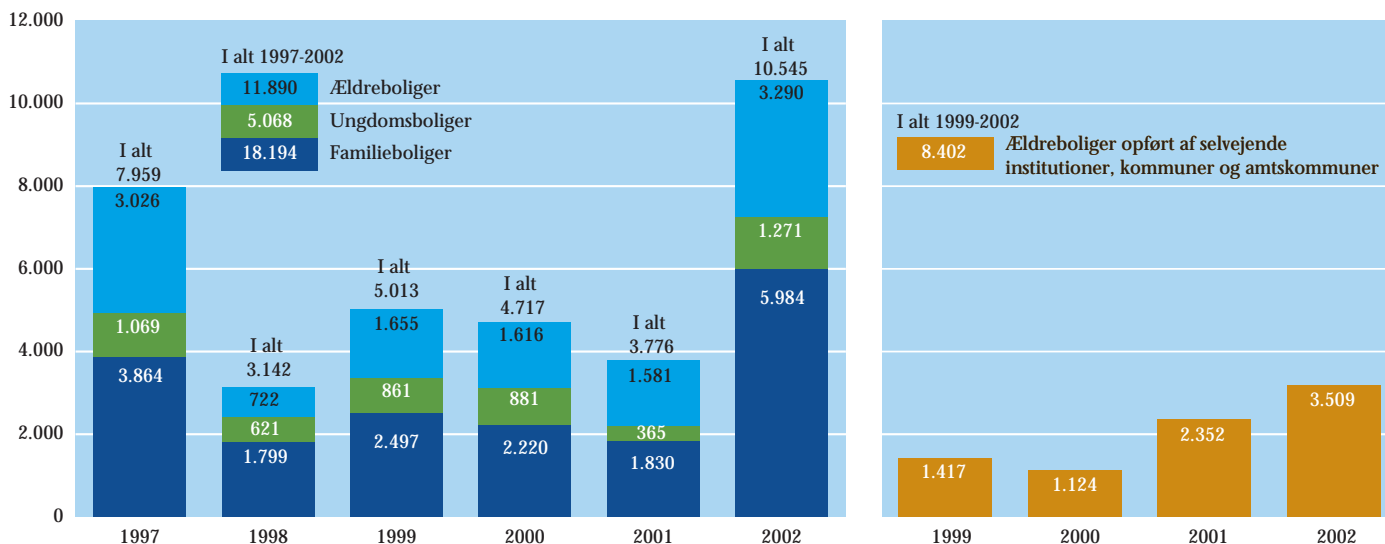
Beboerråd giverordningerne har været igennem et turbulent år. I forbindelse med finansloven for 2002 trak staten sig ud af støtteordningen, som principielt løb 1998-2002 (1999-2003). Pr. 24. maj 2003 ophørte statens tilskud til ordningen. Det lykkedes i første omgang at få hjemmel til at fonden kunne videreføre den

fulde støtte i resten af 2002. Senere er der gennemført en nyordning fra 2003, hvor fondens støtte er forøget fra 40 % til 50 %. Resten dækkes af beliggenhedskommunen og boligorganisationen.

AAB, Vejle. Den nye afdeling »Sandegraven« indeholder blandede boligformer m.v.

Foto: Nils Rosenvold

Tabel 1. Støttet nybyggeri, almene boligorganisationer 1997-2002 samt selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner 1999-2002



Lån til nybyggeri m.v.

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

Støttet boligbyggeri, som opføres af private andelsboligforeninger, falder uden for fondens forvaltningsområde og indgår derfor ikke i opgørelsen af nybyggeriets omfang. Fra 1. januar 1999 er selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner med almene ældreboliger en del af fondens forvaltningsområde, idet fonden dog ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af bygherrer.

Omfanget af alment boligbyggeri er stærkt forøget fra 2001 til 2002. Finansieringsændringer og ophævelse af kommunal låneadgang fra 2003 har formentlig specielt påvirket byggeriets fordeling over de senere år.

Grundkapitalandelen er nedsat fra 14 % til 7 % med virkning fra d. 15. juni 2001 og efter seneste lovændring gældende frem til 31. december 2004.

Hjemfaldsklausuler, afslutning af byggesager m.v.

Fra 1. juli 2000 er det ikke længere tilladt at opføre nybyggeri på ejendom med tilbagekøbsklausul.

Bygherren er ansvarlig for rettidig fremsættelse af udbetalingsbegæring og lign. Eventuelle renteindtægter indtil udbetaling af grundkapital tilfalder Landsbyggefonden.

Uanset årsagen er en boligorganisation forpligtet til tilbagebetaling af et grundkapitallån, hvis det offentlige støttetilsagn bortfalder på grund af manglende skema B-godkendelse.

På grund af manglende udbud af byggeopgaven meddelte Erhvervs- og Boligstyrelsen i januar 2002 bortfald af tilsagn til et ungdomsboligbyggeri i Farum. Boligorganisationen og kommunen forsøgte at få det statslige tilsagn genoprettet. Efter drøftelser med styrelsen kunne fonden ikke udlåne til kommunale indskudsmidler som grundkapitallån til byggeriet. Kommu-

nen fik senere i overensstemmelse med eget ønske grundkapitalmidlerne tilbagebetalt.

Landsbyggefonden har fået afslag på anmodning om tilbagebetaling af for høj tinglysningsafgift i forbindelse med nedsættelsen med tilbagevirkende kraft fra 15. juni 2001 af grundkapitallånets størrelse fra 14 % til 7 % af anskaffelsessummen.

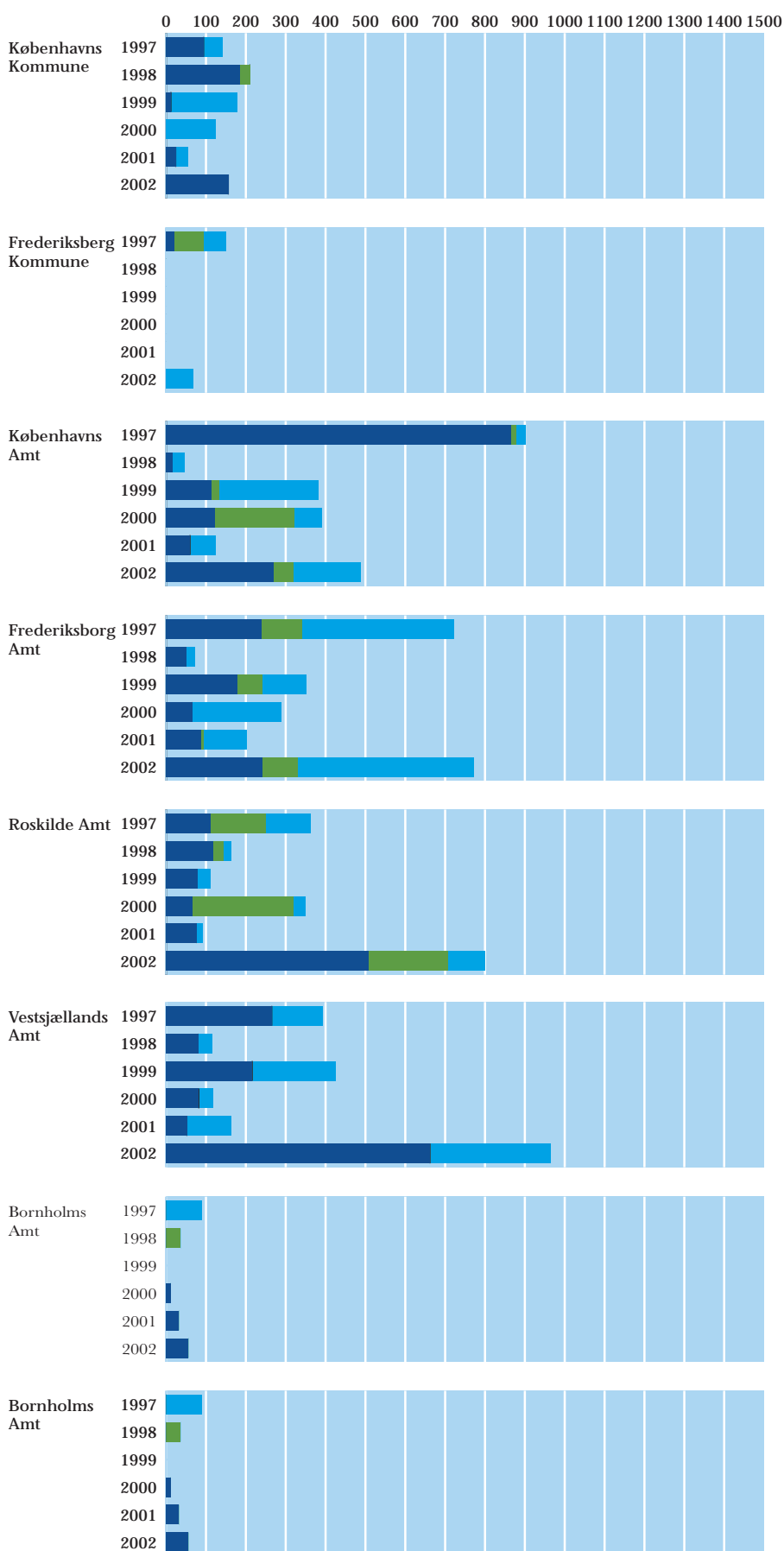
På grund af de tre omgange af påbudte konverteringer og omprioriteringer har fonden efterfølgende skullet ekspedere et betydeligt antal rykningspåtegninger vedrørende ydede grundkapitallån m.v.

Fællesorganisationen 3 B, Guldbergsgade: 12 almene familieboliger er opført som in-fill byggeri side om side med 28 private andelsboliger

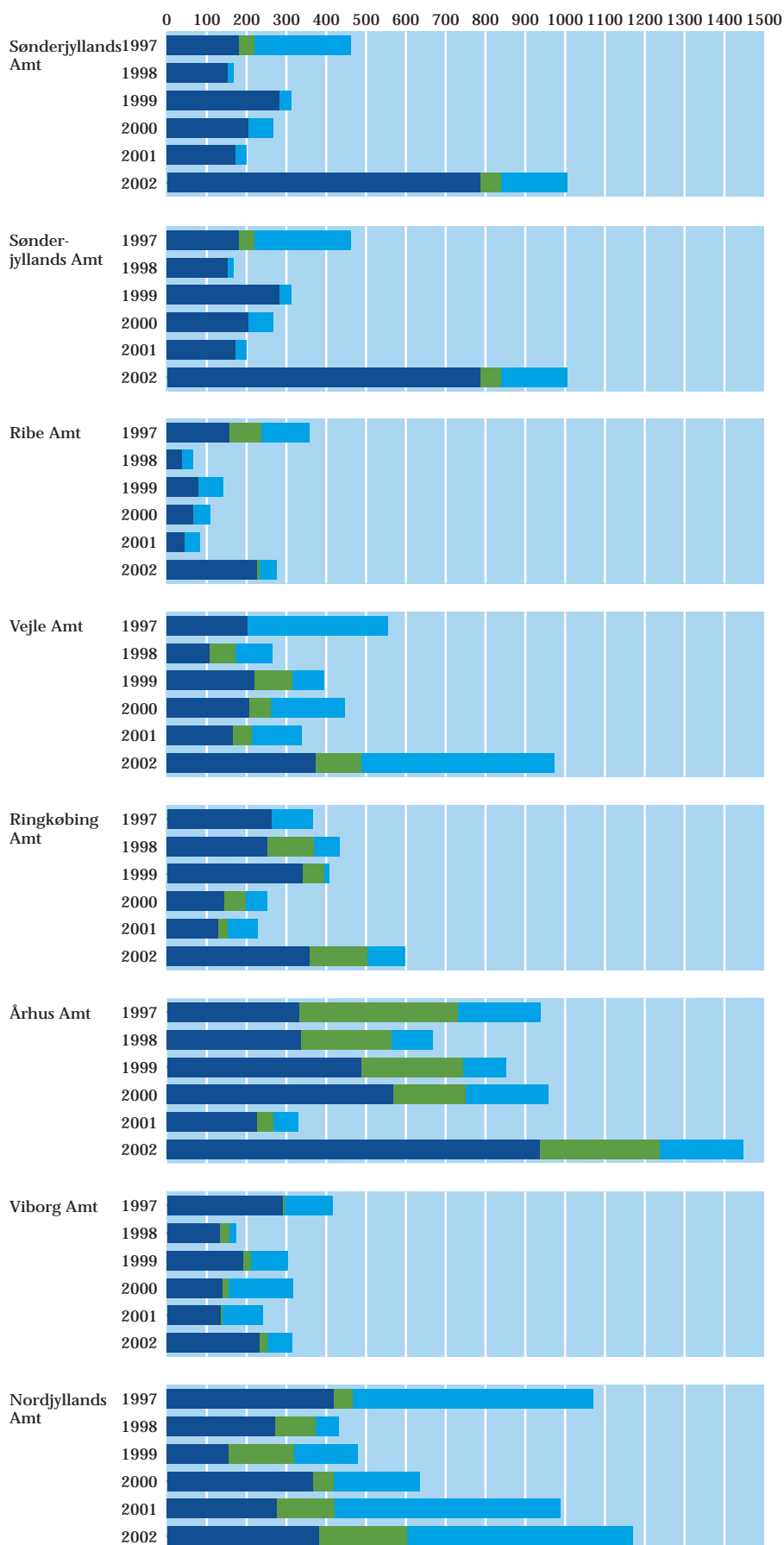
Foto: Jørgen Jørgensen



Tabel 2. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 1997-2002



	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
Københavns Kommune 1997	94	0	48	142
Københavns Kommune 1998	185	25	0	210
Københavns Kommune 1999	12	0	167	179
Københavns Kommune 2000	0	0	124	124
Københavns Kommune 2001	24	0	32	56
Københavns Kommune 2002	156	0	0	156
Københavns Kommune 1997-2002	471	25	371	867
Frederiksberg Kommune 1997	20	74	56	150
Frederiksberg Kommune 1998	0	0	0	0
Frederiksberg Kommune 1999	0	0	0	0
Frederiksberg Kommune 2000	0	0	0	0
Frederiksberg Kommune 2001	0	0	0	0
Frederiksberg Kommune 2002	0	0	68	0
Frederiksberg Kommune 1997-2003	20	74	124	218
Københavns Amt 1997	866	12	24	902
Københavns Amt 1998	16	0	30	46
Københavns Amt 1999	113	21	247	381
Københavns Amt 2000	122	200	68	390
Københavns Amt 2001	60	0	64	124
Københavns Amt 2002	270	48	171	489
Københavns Amt 1997-2002	1447	281	604	2332
Frederiksborg Amt 1997	240	100	383	723
Frederiksborg Amt 1998	50	0	23	73
Frederiksborg Amt 1999	178	64	110	352
Frederiksborg Amt 2000	65	0	224	289
Frederiksborg Amt 2001	87	8	108	203
Frederiksborg Amt 2002	242	87	442	771
Frederiksborg Amt 1997-2002	862	259	1290	2411
Roskilde Amt 1997	111	140	112	363
Roskilde Amt 1998	117	26	20	163
Roskilde Amt 1999	78	1	31	110
Roskilde Amt 2000	67	252	30	349
Roskilde Amt 2001	77	0	14	91
Roskilde Amt 2002	507	201	92	800
Roskilde Amt 1997-2002	957	620	299	1876
Vestsjællands Amt 1997	265	0	127	392
Vestsjællands Amt 1998	81	0	34	115
Vestsjællands Amt 1999	216	0	209	425
Vestsjællands Amt 2000	82	0	35	117
Vestsjællands Amt 2001	52	0	111	163
Vestsjællands Amt 2002	662	0	303	965
Vestsjællands Amt 1997-2002	1358	0	819	2177
Bornholms Amt 1997	62	2	286	350
Bornholms Amt 1998	15	0	123	138
Bornholms Amt 1999	12	50	127	189
Bornholms Amt 2000	63	2	96	161
Bornholms Amt 2001	164	2	26	192
Bornholms Amt 2002	352	0	201	553
Bornholms Amt 1997-2002	668	56	859	1583
Bornholms Amt 1997	0	0	90	90
Bornholms Amt 1998	0	36	0	36
Bornholms Amt 1999	0	0	0	0
Bornholms Amt 2000	11	0	0	11
Bornholms Amt 2001	32	0	0	32
Bornholms Amt 2002	56	0	0	56
Bornholms Amt 1997-2002	99	36	90	225



	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
Sønderjyllands Amt 1997	366	168	148	682
1998	47	0	110	157
1999	133	136	217	486
2000	117	70	109	296
2001	186	95	229	510
2002	445	78	380	903
1997-2002	1294	547	1193	3034
Sønderjyllands Amt 1997	180	40	242	462
1998	153	0	14	167
1999	283	0	30	313
2000	204	0	63	267
2001	172	0	28	200
2002	786	53	165	1004
1997-2002	1778	93	542	2413
Ribe Amt 1997	156	81	120	357
1998	37	0	28	65
1999	79	0	61	140
2000	66	0	42	108
2001	45	0	37	82
2002	226	5	45	276
1997-2002	609	86	333	1028
Vejle Amt 1997	202	0	353	555
1998	107	63	95	265
1999	220	94	81	395
2000	206	54	186	446
2001	166	46	126	338
2002	373	114	486	973
1997-2002	1274	371	1327	2972
Ringkøbing Amt 1997	262	0	105	367
1998	252	117	64	433
1999	340	54	14	408
2000	143	55	53	251
2001	128	24	75	227
2002	358	144	97	599
1997-2002	1483	394	408	2285
Århus Amt 1997	331	400	207	938
1998	336	227	106	669
1999	487	257	108	852
2000	569	181	207	957
2001	227	39	64	330
2002	937	299	211	1447
1997-2002	2887	1403	903	5193
Viborg Amt 1997	290	6	120	416
1998	132	24	18	174
1999	192	19	93	304
2000	139	14	164	317
2001	134	6	100	240
2002	233	19	62	314
1997-2002	1120	88	557	1765
Nordjyllands Amt 1997	419	46	605	1070
1998	271	103	57	431
1999	154	165	160	479
2000	366	53	215	634
2001	276	145	567	988
2002	381	223	567	1171
1997-2002	1867	735	2171	4773



Byggeri af familieboliger, almene boligorganisationer

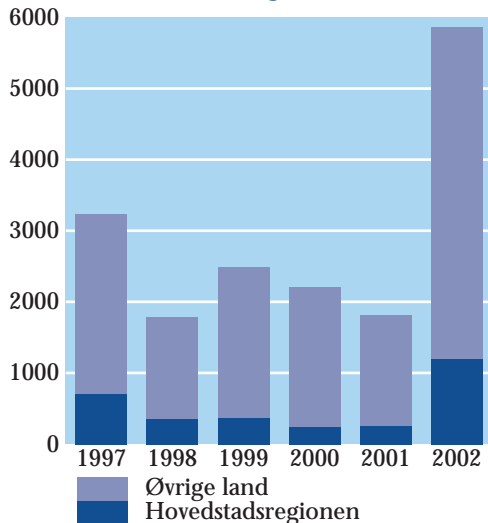
Øget familieboligbyggeri.

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 en 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.

Anskaffelsessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind. Beløb er anført i løbende priser.

Geografisk fordeling af familieboliger



Fjends Boligselskab. Den nye afdeling Åparken i Stoholm

Foto: Henrik Bjerg

Tabel 3. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1997-2002

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Familieboliger	3.325	1.719	2.323	2.075	1.662	5.568
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 539	²⁾ 80	³⁾ 174	⁴⁾ 145	⁵⁾ 168	⁶⁾ 416
	3.864	1.799	2.497	2.220	1.830	5.984

¹⁾ § 144 (§ 62a) på 9 familieboliger og § 146 (§ 54) på 530 familieboliger

²⁾ § 146 med 2 tilsagn på 20 og 60 familieboliger

³⁾ § 144 på 12 familieboliger og § 146 på 162 familieboliger (heraf 34 medejerboliger)

⁴⁾ § 144 på 34 familieboliger (heraf 7 medejerboliger) og § 146 på 111 familieboliger

⁵⁾ § 146 på 168 familieboliger (heraf 18 medejerboliger)

⁶⁾ § 144 på 416 familieboliger (heraf 177 medejerboliger)

Tabel 4. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal fam.boliger	Antal lånesager »rene« integrerede		Gnms. antal fam.bol. pr. sag	
			i alt		
1997	¹⁾ 3.236	152	12	164	20
1998	1.799	89	9	98	18
1999	²⁾ 2.497	115	18	133	19
2000	³⁾ 2.220	117	13	130	17
2001	⁴⁾ 1.830	95	11	106	17
2002	⁵⁾ 5.984	267	24	291	21

¹⁾ Excl. et tilsagn på 628 familieboliger til Ballerup Ejendomsselskab, afd. Lundegården I, ombygning/genopførelse af nedrevne boliger

²⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 7 familieboliger

³⁾ Incl. 5 tilsagn på i alt 7 familieboliger

⁴⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 6 familieboliger

⁵⁾ Incl. 12 tilsagn på i alt 21 familieboliger

Tabel 5. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal fam.bol.	Hovedstads-området	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1997	3.236	22	78	41	59
1998	1.799	20	80	40	60
1999	2.497	15	85	46	54
2000	2.220	11	89	36	64
2001	1.830	14	86	42	58
2002	5.984	20	80	¹⁾ 45	55

¹⁾ Excl. 286 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Tabel 6. Anskaffelsessum/lån

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffelsessum pr. bolig	Index
		- mill. kr. -	%		t. kr.	
1997	3.236	2.785	195	7	861	100
1998	1.799	1.626	228	14	904	105
1999	2.497	2.310	323	14	925	107
2000	2.220	2.172	304	14	978	114
2001	1.830	1.928	214	¹⁾ 14/7	1.053	122
2002	5.984	6.877	481	7	1.149	133

¹⁾ Procentsatsen ændret d. 15. juni 2001 fra 14 % til 7 %

Byggeri af ungdomsboliger, almene boligorganisationer

12

Flere ungdomsboliger

Der er tale om store variationer i antallet af ungdomsboliger pr. sag, idet det varierer fra få ungdomsboliger i de integrerede byggerier til større kollegieliggende bebyggelser. Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger.

Anskaffessummen pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 7. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag

	Antal ungdomsb.	Antal lånesager			Gnms. antal ungdomsbol. pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
1997	¹⁾ 1.069	24	8	32	33
1998	621	14	6	20	31
1999	²⁾ 861	16	10	26	33
2000	³⁾ 881	13	4	17	52
2001	⁴⁾ 365	8	8	16	23
2002	⁵⁾ 1.271	24	12	36	35

¹⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 40 ungdomsboliger

²⁾ Incl. 4 forsøgsbyggerier § 146 på 203 ungdomsboliger og et mertilsagn på 1 bolig

³⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 39 ungdomsboliger og et byggeri på 252 ungdomsboliger i Roskilde

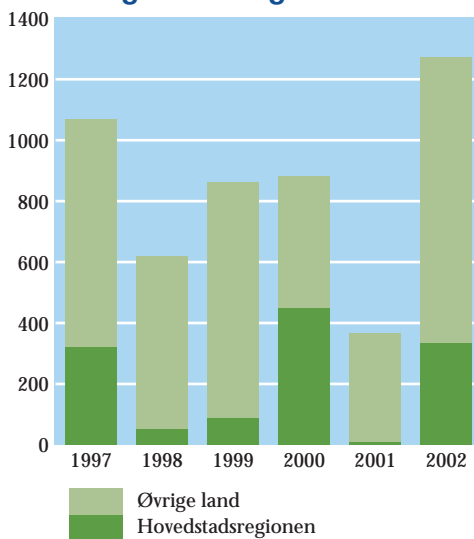
⁴⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 14 ungdomsboliger og 4 tilsagn på i alt 11 ungdomsboliger

⁵⁾ Incl. 3 tilsagn på 330 ungdomsboliger (2 »kollegier« i Århus og 1 »kollegium« i Roskilde)

Tabel 8. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
1997	1.069	30	70
1998	621	8	92
1999	861	10	90
2000	881	51	49
2001	365	2	98
2002	1.271	26	74

Geografisk fordeling af ungdomsboliger



Tabel 9. Anskaffessum/lån

	Antal ungdomsb.	Anskaffelses-sum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffelses-sum pr. bolig	Index
			– mill. kr. –	%		
1997	1.069	454	32	7	424	100
1998	621	260	36	14	419	99
1999	861	429	60	14	498	117
2000	881	485	68	14	550	130
2001	365	213	20	¹⁾ 14/7	584	138
2002	1.271	750	53	7	590	139

¹⁾ Procentsatsen ændret d. 15. juni 2001 fra 14 % til 7 %



Nørresundby Boligselskab. 79 nye ungdomsboliger, hvor entreprenøren i fem år står for en del af driften og vedligeholdelsen

Foto: Axel Søgaard

Byggeri af ældreboliger, almene boligorganisationer

14

Mere ældreboligbyggeri

Omfanget af ældreboligbyggeri har i perioden været påvirket af finansieringsændringer.

Rammebeløbsordningen blev afskaffet pr. 1. januar 1998 og afløst af totaløkonomiske beregninger.

Anskaffelsestallet pr. bolig er afhængig af flere faktorer, bl.a. spiller boligstørrelser ind. Beløb er anført i løbende priser.

Tabel 10. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag

	Antal ældrebol.	Antal lånesager			Gnms. antal ældreboliger pr. sag
		»rene«	integrerede	i alt	
1997	¹⁾ 3.026	148	4	152	20
1998	722	49	3	52	14
1999	²⁾ 1.655	82	9	91	18
2000	³⁾ 1.616	57	11	68	24
2001	1.581	64	7	71	22
2002	⁴⁾ 3.290	137	14	151	22

¹⁾ Incl. 2 forsøgsbyggerier § 144 på 12 ældreboliger og § 146 på 72 ældreboliger

²⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 5 ældreboliger

³⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 54 ældreboliger

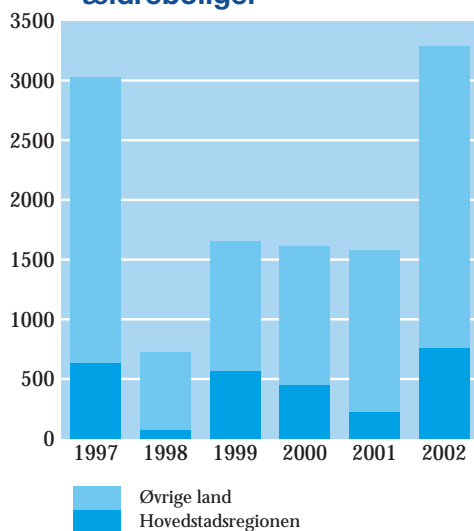
⁴⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 144 på 48 ældreboliger og 2 tilsagn på 3 ældreboliger

Tabel 11. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældrebol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1997	3.026	21	79	48	52
1998	722	10	90	23	77
1999	1.655	34	66	45	55
2000	1.616	28	72	44	56
2001	1.581	14	86	45	55
2002	3.290	23	77	¹⁾ 34	66

¹⁾ Excl. 106 boliger i blandet byggeri, som ikke er fordelt

Geografisk fordeling af ældreboliger



Tabel 12. Anskaffelsestallet/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsestallet	Lån (grundkapital) fra LBF	Anskaffelsestallet pr. bolig	Index
		- mill. kr. -	%	t. kr.	
1997	3.026	2.268	159	750	100
1998	722	558	78	774	103
1999	1.655	1.440	202	870	116
2000	1.616	1.518	213	939	125
2001	1.581	1.568	171	992	132
2002	3.290	3.476	243	1.057	141

¹⁾ Procentsatsen ændret den 15. juni 2001 fra 14 % til 7 %



*Boligselskabet AKB, Lyngby.
Afd. Geels Plads i Virum.
18 almene ældreboliger opført i
2002 i et enkelt formsprog.*

Foto: AKB

Byggeri af ældreboliger, selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

Tilsvarende det øvrige almene boligbyggeri, hvor bygherren er en almen boligorganisation, er antallet af almene ældreboliger med anden bygherre, der er givet tilsagn til i 2002, større end de foregående år.

Det bemærkes, at Landsbyggefonden ikke ekspederer grundkapitallån til denne gruppe af bygherrer.

Tabel 13. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 1999-2002

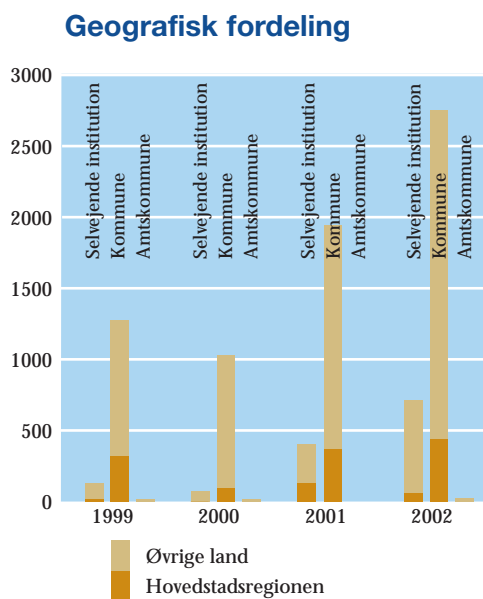
År	Selvej. institution	Kommune	Amts-kommune	I alt
1999	127	1.275	15	1.417
2000	76	1.031	17	1.124
2001	407	1.945	0	2.352
2002	710	2.773	26	3.509

Tabel 14. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 1999-2002

Bygherre-type	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	1999	127	8	16
	2000	76	6	13
	2001	407	18	23
	2002	710	30	24
Kommune	1999	1.275	48	27
	2000	1.031	49	21
	2001	1.945	70	28
	2002	2.773	93	30
Amts-kommune	1999	15	2	8
	2000	17	2	9
	2001	0	-	-
	2002	26	3	9

Tabel 15. Geografisk fordeling i 1999-2002 (i procent)

Bygherre type	År	Antal ældreboliger	Hovedstads-området	Øvrige land
Selvejende institution	1999	127	14	86
	2000	76	0	100
	2001	407	32	68
	2002	710	9	91
Kommune	1999	1.275	25	75
	2000	1.031	9	91
	2001	1.945	19	81
	2002	2.773	16	84
Amts-kommune	1999	15	0	100
	2000	17	0	100
	2001	0	-	-
	2002	26	0	100



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 mill. kr.

Arealbidrag

I henhold til § 80 i almenboligloven er arealbidrag (G-indskud) opkrævet med 44,60 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 19,95 kr. pr. m² for afdelinger

Tabel 16. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1997-2002:

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	I alt
			- mill. kr. -				
A-indskud	69	68	68	68	68	68	409
G-indskud	551	566	581	602	613	633	3.546
	620	634	649	670	681	701	3.955

med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 til 31. december 1969.

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for for-



*Arbejdernes Andels-Boligforening, afd. 23 på Østerbro, København.
Afdelingen betaler pligtmæssige bidrag og har i 2002 anvendt trækningsretten til udskiftning af vinduer m.v.*

Foto: Jørgen Jørgensen

højet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m². G-indskud har herefter i alt andraget ca. 633 mill. kr.

I perioden 1997-2002 er 60 % af de pligtmæssige bidrag overført med ca. 2.373 mill. kr. til bidragsydernes egen trækingsret, mens 40 % er overført til den fælles moderniseringsfond/landsdispositionsfonden med ca. 1.582 kr.

De samlede pligtmæssige bidrag i 2002 har andraget ca. 701 mill. kr., hvoraf ca. 421 mill. kroner (60 %) er overført til konti med trækingsret, ca. 193 mill. kr. (27,5 %) er overført til den fælles moderniseringsfond (byggeskaderenovering m.v.), og ca. 87 mill. kroner (12,5 %) er overført til landsdispositionsfonden (særlig driftsstøtte).

De stigende udgifter for fonden til dækning af ydelsesstøtte i forbindelse med byggeskaderenovering m.m. har medført, at der tidligere er varslet over for de almene boligorganisationer, at yderligere ændringer kan blive nødvendige fra 1. januar 2003. Fondens bestyrelse besluttede i 2002 at ophæve dette varsel. Erhvervs- og Boligstyrelsen ville dog kun godkende en ud-

sættelse af varslet foreløbig til 1. januar 2004. Der meddeles således indtil videre ikke trækingsretstilsagn til mere end 50 % af bidragene efter 1. januar 2004.

For 2003 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen i reguleringsindekset for boligbyggeri at andrage ca. 711 mill. kr., hvoraf ca. 427 mill. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 284 mill. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfonden.

Ibrugtagelsesår

Selvejende institutioner omdannet til afdelinger af almene boligorganisationer får ibrugtagelsesår registreret efter skæringsdato ved det offentlige støttetilsagn. I forbindelse med store renoveringer/ombygninger til »moderne« boliger af nybyggeri-standard kan der ansøges om ændring af ibrugtagelsesår til skæringsår for overgangen fra ombygning til ny drift.



*Hirtshals Boligselskab.
10 kommunale pensionistboliger er omdannet til almene familieboliger specielt egnede for ældre.*

Foto: Axel Sogaard

Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden

Lovgivning.

Siden 1. januar 2000 har en andel af indbetalinger til boligorganisationens dispositionsfond ved udamortisering af lån fra en afdelings oprindelige finansiering skulle videreindbetales til Landsbyggefonden (landsdispositions-fonden).

De nye regler om indbetalingerne vedrørende udamortiserede lån har krævet registrering af, hvornår hvilke lån udløber, og hvilken forpligtelse det medfører for boligorganisationerne til at indbetale til fonden.

Forpligtelsen omfatter alle betalinger på udamortiserede lån efter 1. januar 2000, uanset hvornår lånene er udamortiserede. Den gælder altså også for lån, som er udamortiseret før år 2000.

Pligten til at indbetale til Landsbyggefonden gælder også for almene ældreboliger ejet af en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution. Til gengæld er de også blevet omfattet af Landsbyggefondens dækning i forhold til eventuelle opståede problemer.

Regler

I medfør af almenboligloven har Landsbyggefonden fastsat et regulativ om indbetalinger til landsdispositionsfonden fra almene boligafdelinger, selvejende ældreboliginstitutioner samt kommunale og amtskommunale ældreboliger.

Regulativet omhandler kun de bebyggelser og deres lån vedrørende den oprindelige finansiering, hvor halvdelen af de likvide midler som fremkommer ved udamortisering, skal videreindbetales til Landsbyggefonden. Der vil om et antal år blive udarbejdet et andet regulativ om indbetalinger fra det byggeri,

der bliver finansieret efter de nye regler efter finansieringsformen (nybyggerifond, 3-delingen af beboerbetalinger efter 35 år o.s.v.).

Registrering og indberetning

Den enkelte almene boligorganisation, selvejende ældreboliginstitution, kommune eller amtskommune, er selv ansvarlig for korrekt selvangivelse af lån, som udamortiseres. Landsbyggefonden vil i løbet af en periode få oplysninger til rådighed, som kan støtte boligorganisationernes, institutionernes og kommunernes indberetning til fonden. Fonden påtager sig dog ikke ansvaret for rigtigheden af en indberetning. Dette ansvar påhviler boligorganisationen, institutionen eller kommunen. Indberetningen attesteres i øvrigt af henholdsvis boligorganisationens, institutionens eller kommunens revision. Der foretages indberetning til fonden for en bebyggelse, hvis bebyggelsen inden for resten af pågældende eller de følgende 5 år forventer udamortisering af lån vedrørende den oprindelige finansiering.

Boligafdelinger (almene boligorganisationer) etableret med støtte efter sanerings- og byfornyelseslove eller uden offentlig støtte skulle indberette efter samme regler som byggeri støttet efter nybyggerireglerne.

Indbetalingspligten omfatter kun nettokapitaludgiften (beboerbetalinger) ved udamortiseringen af et lån.

Finansstyrelsen nedsætter ved udamortisering af rentesikringsbærende lån statens rentesikringstilskud ekstraordinært svarende til ydelsen på de(t) udamortiserede lån. Der fremkommer således ikke nødvendigvis likvide midler ved en sådan uda-

Tabel 17. Prognose for de nye indbetalinger til landsdispositions-fonden 2002-2020

År	Mill. kr.
2002	43
2003	69
2004	109
2005	147
2006	181
2007	217
2008	249
2009	446
2010	755
2011	956
2012	1.070
2013	1.186
2014	1.367
2015	1.541
2016	1.681
2017	1.747
2018	1.802
2019	1.850
2020	1.906

Anm.:

Løbende priser.

Indberetninger til landsbyggefonden vedr. 2002-2004

Ministerielle beregninger vedrørende 2005-2020. Inflation 2,5 % p.a.

mortisering og der skal derfor ikke indbetales til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfonden. Først når rentesikringen er endeligt afviklet, vil udamortisering af lån medføre indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfonden. Ministeriet gennemførte i 2000 og 2001 en konvertering af nomi-



*Frederiksberg Boligselskab (KAB).
Afdeling Tartuhus, som er begyndt at
foretage de nye indbetalinger af
udamortiserede lån.*

Foto: Jørgen Jørgensen

nallån til rentetilpasningslån. Beboerbetalingen reguleres efter hidtidige regler, dog maksimalt til den laveste af enten ydelsen på det indfrieede lån eller den ydelse, der på konverteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet nominallån. For lån med støtte efter 1994-omprioriteringsloven gælder særlige regler.

Lån vedrørende den oprindelige finansiering omfatter realkreditlån (beregnet efter sidste lånekonvertering), banklån, pantebrevslån, statslån, grundkapitallån, A-lån fra Landsbyggefonden o. lign.

Der er ikke indbetalingspligt vedrørende realkreditlån m.v. optaget til finansiering af forbedringsarbejder, byggeskaderenovering m.v., men de indberettes

af hensyn til opbygning af låneregistreret og sammenligning med modtagne oplysninger fra Finansstyrelsen og realkreditinstitutterne.

Indbetalingspligten omfatter alene lån optaget til finansiering af anskaffessummen, (almene boligorganisationer). Den oprindelige anskaffessum skal kun tillægges yderligere beløb ved til- og påbygninger samt andre arbejder, der kan finansieres som nybyggeri. Anlægssummen for nybyggeriet tillægges anskaffessummen og lån optaget til finansiering heraf posteres på afdelingens balance (almene boligorganisationer). Beboerbetalingen på nye lån vil således ved udamortisering være omfattet af indbetalingspligten.



Indbetaling

Landsbyggefonden har indlæst de meddelte låneoplysninger m.v. i et elektronisk lånerregister. Stikprøvevis er et antal indberetninger gennemgået og modtagne støtteoplysninger brugt til at opklare eventuelle misforståelser m.m.

Fonden har ved udsendelse af indberetningen i 2001 søgt at »fortrykke« de allerede registrerede oplysninger om udamortiserede lån m.v., således at det kun er eventuelle korrektioner og nye udamortiseringer, der i praksis skal registreres af boligorganisationerne.

Indbetaling sker i fire rater svarende til opkrævningstidspunkterne for de pligtmæssige bidrag.

Med hensyn til fritagelse for indbetalingspligten er det 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 lovændringens ikrafttræden og ændring af driftsbekendtgørelsen pr. 1. januar 1999 kan Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunalbestyrelsen alene meddele fritagelse for den del af dispositionsfundsindbetalingerne, som ikke skal videreføres til landsdispositionsfonden. Beliggenhedskommunen kan dog uden Landsbyggefondens medvirken fritage vedrørende selvstændige institutionsafdelinger. Der indbetales ikke til Landsbyggefonden vedrørende selvstændige erhvervs- og institutionsafdelinger samt sideaktivitetsafdelinger. Lån vedrørende erhvervsarealer i bolig-

afdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Der er fritagelse for afvikling af »den 5. terminsydelse«, som er opstået i et antal afdelinger, hvor der er gennemført påbudt konvertering af realkreditlån.

Indtil 1994 var der ikke periodiseringskrav vedrørende kapitaludgifter. Der kunne bogføres efter forfaldstidspunkter. I 1994 blev kravet om periodisering af kapitaludgifter gennemført i driftsbekendtgørelsen, dog således at eksisterende tilfælde af bogføring efter forfaldstidspunkt kunne videreføres indtil 2009. Uanset om man på nuværende tidspunkt har afviklet den 5. termin eller ej, giver manglende periodisering ved tvangskonverteringerne adgang til udskydelse af indbetalingspligten med et kvartal.

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.

Særlige forhold

Almene boligorganisationer med boligafdelinger støttet efter 1994-omprioriteringsloven skal være opmærksom på de særlige bestemmelser, der er gældende for disse bebyggelser.

Ved hel eller delvis afståelse af (f.eks. erhvervsarealer i) boligafdelinger tilhørende almene bolig-

organisationer skal afdelingens kreditorer primært inddækkes af provenuet. Overskydende beløb overføres til boligorganisationen efter gældende bestemmelser. Ved afståelsen reduceres normalt fremtidige indbetalinger til Landsbyggefonden. Fonden vil derfor beregne en kapitaliseret nutidsværdi af disse indbetalinger i ejendommens restlevetid og anmelde et krav i nettoprovenuet efter afståelsen.

Anvendes provenuet til nedbringelse af statslån eller statsgaranterede lån kan boligafdelingens låneydelser blive nedbragt så meget, at der opstår løbende likvide midler ved den ekstraordinære udamortisering af lån selv efter modregning af den bortfaldne huslejeindtægt ved afståelsen (af f.eks. erhvervsarealer). I denne situation skal der løbende foretages videreindbetaling af halvdelen af de fremkomne likvide midler til landsdispositionsfonden.

Erhvervs- og Boligstyrelsen samt Finansstyrelsen har tilladt, at boligafdelinger med institutionsarealer opdeles og videreføres som 2 afdelinger, 1 afdeling bestående af boliger og eventuelt øvrigt erhverv samt 1 afdeling bestående af institutionsarealerne. Hermed ophører indbetalingspligten til landsdispositionsfonden vedrørende udamortiserede lån i relation til institutionsarealerne. Der er beregnet et provenuetab på et halvt hundrede millioner kroner pr. år, når de respektive lån er udamortiseret.

Tilskud til forbedringsarbejder m.v.

Tabel 18. Bevægelserne på trækingsretsmidlerne i perioden 1997-2002

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
				- mill. kr. -		
Tilsvarende (bøgført saldo), primo	905	910	942	1.004	1.115	1.211
Trækingsret overført	372	381	390	402	409	421
	1.277	1.291	1.332	1.406	1.524	1.632
Tilskrevne renter	31	39	35	48	55	49
	1.308	1.330	1.367	1.454	1.579	1.681
Udbetalt tilskud	÷ 398	÷ 388	÷ 363	÷ 339	÷ 368	÷ 395
Tilsvarende (bøgført saldo), ultimo	910	942	1.004	1.115	1.211	1.286
Andel af tilgodehavende bidrag, ultimo ¹⁾	÷ 93	÷ 95	÷ 97	÷ 100	÷ 107	÷ 112
	817	847	907	1.015	1.104	1.174
Meddelte tilsagn i alt	÷ 739	÷ 711	÷ 680	÷ 716	÷ 663	÷ 631
Ikke disponeret saldo	78	136	227	299	441	543

¹⁾ Der indbetales senest primo februar efterfølgende år

Trækingsret

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 Landsbyggefondens, hvorved de erhverver en trækingsret til at hjemtage midlerne, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingerne.

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 421 mill. kr. (2002) er overført til 551 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækingsret. Tilsagn om tilskud meddeles efter boligorganisationens ansøgning til fonden.

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 631 mill. kr.

Ved udgangen af 2002 er der fra »trækingsretten« meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 631 mill. kr.

Som gennemsnitsbetragtning udgør den udisponerede saldo på de 551 trækingsretskonti således ultimo 2002 ca. 543 mill. kr.

Dette dækker over store variationer, idet et antal boligorganisationer (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.

Hovedårsagen til indestående på trækingsretskonti kan ud fra en gennemsnitsbetragtning typisk beskrives som perioden fra tilsagnstidspunkt til berigtigelsestidspunkt.

Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidslæg-

ning med hensyn til anvendelse af trækingsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

Trækingsretskontiene forrentes med en rente svarende til diskontoen med tillæg af 1 procentpoint. Renten tilskrives hvert kvartal de enkelte boligorganisationers (byggefondes) trækingsretskonti.

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

Anvendelse af trækingsretten

Såvel boligforbedringseffekten og beskæftigelseseffekten som følge af trækingsretten er markant.

For hver krone, der ydes i tilskud via trækingsretten, blev

Tabel 19. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse 1997-2002
Meddelte tilsagn

Anskaffelsessum netto efter statstilskud m.v.	1997	1998	1999	2000	2001	2002	I alt
				- mill. kr. -			
Energibesparende foranstaltninger	175	186	179	142	121	199	1.002
Opretningsarbejder	1.053	1.039	1.030	1.041	1.035	943	6.141
Andre arbejder	60	78	73	59	33	46	349
	1.288	1.303	1.282	1.242	1.189	1.188	7.492

	Tilskud mill. kr.	Tilskud i % af anskaffelsessum
1997	359	28
1998	389	30
1999	340	27
2000	373	30
2001	326	27
2002	359	30
	2.146	29

Det bemærkes, at det er boligorganisationerne selv, som beslutter ikke i alle tilfælde at udnytte max. tilskuddet på 66 2/3 %.

der i 2002 udført arbejder for tre kr. I 2002 er der ydet tilskud på 359 mill. kr. via trækningsretten. Det har udløst arbejder for 1.188 mill. kr.

De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningsretten for mere end syv milliarder kr.

I 2002 er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningsretten for ca. 1.189 mio. kr.

Foto: Claus Magnussen



Udbedring af byggeskader, miljøforbedringer og ombygning af boliger m.v.

24

25 år med støtte til udbedring af byggeskader m.v.

I 25 år har der været mulighed for at opnå støtte til belåningen for udbedring af ekstraordinære byggeskader i det almene byggeri. I den første halvdel af perioden var det staten som gav tilsgagn om støtte, men fra 1991 og frem til 2003 har Landsbyggefonden været pålagt denne opgave. Støttereglerne har været ændret flere gange i perioden, men er fra 2003 ophævede. I denne årsberetning har fonden fundet anledning til at beskrive nogle hovedtræk i denne periode i dansk boligpolitik.

Baggrunden

Det danske omskiftelige klima har altid givet anledning til skader på bygninger og konstruktioner. Fugt er den væsentligste årsag til skader på bygninger. Det traditionelle byggeri og håndværk har været gennem en lang udviklingsproces, hvor fejl og skader har dannet grundlag for en forædling af byggemetoder og -teknik og vedligeholdelse af bygningsdele.

Der er således ikke noget nyt i, at der sker fejl og opstår skader på nye materialer, konstruktioner og byggemetoder. I de sidste 50 år er antallet af materialer vokset enormt. Med et utal

af kombinationsmuligheder er der mange muligheder for, at fejl og skader opstår i byggeriet. Ønsker om hurtig byggetid kan øge risikoen for fejl. Hvis sikring af den byggetekniske kvalitet ikke følger med, og der produceres i meget store serier, kan det gå rigtig galt.

Den betydelige bolignød efter den 2. verdenskrig gav anledning til flere initiativer om at øge boligproduktionen markant. I forhold til det ønskelige nybyggeri var der stor mangel på håndværkere (især murere) og mangelsituationen prægede også byggeriets vilkår.

I andre lande havde en indu-

25 år 1978-2002



Vridsløselille Andelsboligforening og Albertslund Boligselskab: Albertslund syd – en helt ny by. De flade tage blev renoveret under stor mediebevågenhed.

Foto: BL arkiv

strialisering af byggeriet vist sig at være vejen frem - dvs. masseproduktion.

Det førte et intenst udviklingsarbejde med sig i 1950'erne og 1960'erne. De første forsøg med de nye metoder viste, at der var mange tekniske og lovgivningsmæssige hindringer og at der skulle store serier til at forrente investeringer i produktionsanlæg m.v. Selvom højhuse ikke senere blev en dominerende byggeform i Danmark, var det med udviklingen af disse bygningstyper, der blev indhentet meget betydelige tekniske og andre erfaringer. Et kendt eksempel herpå er Bellahøj-husene i København opført efter forskellige industrielle metoder og teknikker. Senere fulgte udviklingen af etagehusene og sidst den industrielle tæt-lave boligform, med det

mest kendte eksempel fra Albertslund – gårdhavehuset.

Tilskyndet af regeringen fulgte i 1960'erne en massiv indsats og med Boligministeriet som en meget central aktør. Der blev bl.a. gennemført et landsdækkende bygningsreglement, mål- og modulkoordinering m.v., men nok så vigtigt blev der skabt den fornødne statsstøtte til opførelse af byggerier i stor skala – f.eks.

»Syddjyllandsplanen«. Det førte til udvikling og realisering af en række byggesystemer, som dog næsten alle havde den svaghed, at de var »lukkede« – dvs. at man ikke uden videre kunne bruge andres komponenter. Den almindeligste form var 4 etagers huse med bærende tværvægge, som gav ringe (fremtidige) muligheder for fleksibel anvendelse.

Når der som i denne periode

blev bygget i et omfang som aldrig før, anvendt nye metoder og teknikker – og med et udpræget forsøgs- og eksperimenterende indhold ville det uundgåeligt føre til svigt, fejl og skader. Det er dog ubestrideligt, at de konsortier som udviklede byggesystemer hele tiden bestræbte sig på at forbedre de byggetekniske løsninger, arbejdede på bedre bebyggelses- og lejlighedsplaner og søgte at styrke den arkitektoniske fremtræden af de ofte tunge, grå og monotone bebyggelser.

Når de sidste 25 års indsats med hensyn til udbedring af byggeskader m.v. skal vurderes, er det vigtigt at se det på baggrund af den boligpolitiske og byggetekniske udvikling i 1960'erne og 1970erne.



*Arbejdernes Boligselskab m.fl.:
Høje Gladsaxe – en markant
bebyggelse og en meget omtalt,
omfattende renovering.*

Foto: BL arkiv



Statens tid

Umiddelbart skulle man formode, at det var montagebyggerierne, som gav anledning til at der kunne opnås støtte til udbedring af ekstraordinære byggeskader. Men det blev dog de utætte flade tage på gårdhavehusene i Albertslund Syd, som var murbrækker.

Beboerne stod fast og ville ikke betale for andres fejl og svigt og fik gennemtruffet en støtteordning i 1978, hvorved skaderne blev finansieret som nybyggeri – mod forholdsvis nedskrivning af kvoten til nye almene boliger.

Huslejestigningen blev begrænset. Staten og kommunen kom til at bidrage til en renovering af almene boliger, som var opført i stort omfang med flere forsøgslementer – og med spar-

tanske og svage konstruktioner.

Det medførte mange sager om utætte flade tage, hvor det helt åbenlyst kunne dokumenteres at vand løb ind i boligerne og at lapperier var uden effekt. Det stod klart, at der i stort omfang også var skader på montagebyggerierne og et udvalg under Akademiet for de tekniske Videnskaber fremkom med en vigtig rapport om betonbygværkers holdbarhed. Det gav anledning til skærpet kontrol med anvendelse af beton og forbedringer af konstruktionsnormer m.v.

Så fulgte en række store renoveringsprojekter, hvoraf de mest kendte var bebyggelser som: Høje Gladsaxe, Holmstrup-Århus, Gullestrup-Herning, Brøndby Strand – og en lang række større og mindre sager fra montagebyggerier over hele lan-

det. Efterhånden fremkom også sager med mere blandet indhold og andre byggetekniske skavanker. Det drejede sig om mere traditionelle byggerier, hvor der ikke havde været en omhu i projektering og udførelse med svigt og fejl som var en afsmitning fra det omfattende typehusbyggeri.

Investeringsbehovet til udbedring af skaderne var større end det afsatte råderum – der skulle jo også bygges nye almene boliger. Da kommunen skulle erlægge grundkapital var det naturligt, at kommunen skulle realitetsbehandle ansøgninger om støtte. Ministeriets sagsbehandling var overvejende af administrativ karakter.

I 1984 kom der også muligheder (§ 54a) for at yde støtte til miljøforbedringer af udearealer og til ombygning af ledige lejlig-

25 år 1978-2002



heder. Baggrunden for at kunne støtte miljøforbedringer var, at mange montagebyggerier havde meget ringe og nedslidte friarealer, tiltagende problemer med hærverk og kriminalitet m.v. Der blev derved skabt mulighed for at »færdiggøre« friarealer, som ofte havde været et stedbarn ved opførelsen. Baggrunden for støttemuligheden til opdeling af store lejligheder var betydelige udlejningsvanskeligheder, med deraf følgende driftsunderskud m.v. Det medførte et fald i ledige lejligheder, men senere vurderinger af de ombyggede boliger viste at den brugsmæssige kvalitet ikke altid blev optimal.

I perioden 1978-1991 meddelte staten tilsagn for ca. 9,2 mia. kr. (2001-priser). Der er ingen tvivl om, at denne indsats har haft stor betydning for sik-

ring og videreførelse af den almene boligmasse.

Fondens tid

Med lov nr. 229 af 13. april 1991 blev det pålagt Landsbyggefonden at kunne yde støtte til udbedring af byggeskader m.v. Finansieringen blev ændret sådan, at hele den godkendte anskaffelsessum kunne opnå støtte til belåningen – altså ingen grundkapital længere. Beboerbetalingen var fastsat til 3,6 % af første års fulde ydelse og med anvendelse af IS 35 indeksslån. Fondens ydelsesstøtte bestod i at betale forskellen op til den markedsbestemte ydelse på lånet. Beliggenheds-kommunen skulle stille garanti for belåningen udover 80 % af ejendommens værdi og med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

Fonden fik straks overdraget 31 sager som afventede behandling og da regulativ og vejledning var på plads iværksattes tilsagnsgivningen. Det var vigtigt at slå fast, at fonden skulle forvalte en »kan« bestemmelse og at der ikke var noget retskrav eller lignende for at opnå støtte – det afhang af den konkrete vurdering. Forvaltningen af ordningen skulle være så administrativ enkel som mulig, samtidigt med at de byggetekniske og driftsøkonomiske forudsætninger skulle afklares.

Samtidig fik fonden adgang til at kunne give dispensation fra reglen om, at afdelinger som var ældre end 20 år ikke kunne opnå støtte. Frem til 1999 blev der meddelt dispensation i ca. 80 sager og afslag på samme i ca. 6 tilfælde. Afslag blev givet, når



*Tranemosegård m.fl.
Brøndby Strand-afdelingerne rummer ca. 1900 boliger.
Der er gennemført en omfattende renovering og senere et antal ombygninger, miljøforbedringer m.v.*

Foto: BL arkiv

*Herning Andelsboligforening.
Gullestrup skulle være en del af et nyt stort byområde. Der har været byggeskader og store boliger er blevet bygget om.*

Foto: BL arkiv

der især var tale om traditionelt byggeri, og hvor der ikke umiddelbart ville opstå driftsøkonomiske problemer, hvis der ikke blev givet støtte. Reglen om at udgifterne til udbedring af byggeskader m.v. skulle udgøre mindst 10 % af bygningsværdien er blevet fraveget i ca. 20 sager i henhold til bestemmelserne herfor.

Der har været 3 lovændringer siden ordningens start. De vigtigste ændringer har været om anvendelsen af låntype, så der anvendtes den samme som i nyt alment byggeri. Som opfølgning på kvalitetssikringsreformen blev der i 1999 indført krav om afholdelse af både 1 og 5 års eftersyn – jf. byggeskedefondene.

Ses der bort fra specielle bebyggelser som f.eks. Holmstrup, Århus – Farum Midtpunkt –

Askerød, Greve m.fl. er den helt dominerende sagstype betonelementbyggerierne. Der blev i perioden udviklet 10-15 byggesystemer, hvor kun halvdelen fik en stor udbredelse. Den mest kendte og største (ca. 16.000 boliger) er Danalea's etagetypehuse udviklet for de almene boligorganisationer. De kaldes også for Sydjyllandsplanen – en af de store puljer på 2000 boliger som Boligministeriet initierede. Andre kendte byggesystemer blev markedsført af Larsen & Nielsen, Jespersen & Søn, Kooperativ Byggeindustri, DA&I m.fl. Det er kendetegnende for alle byggesystemerne, at der hele tiden blev foretaget forbedringer af de byggetekniske løsninger og det arkitektoniske udtryk.

I samme forbindelse bør nævnes højhusene som en særlig

gruppe, ikke af stort omfang i Danmark, men en ganske markant bygningsform. Alle større byer fik på et tidspunkt et eller flere højhuse – ofte kollektivhuse med især De Vanføres Boligselskab som en stor bygherre. På grund af betonkonstruktionerne har næsten alle disse højhuse været igennem mere eller mindre omfattende renoveringer.

En anden stor sagstype har været det tæt-lave byggeri og i den sammenhæng rækkehuse, klyngehuse m.v. Det helt dominerende problem har været de flade tage – og bemærkelsesværdigt mange skader på dårligt udført murværk, men også lette facader, manglende stabilitet m.v. Den arkitektoniske udformning havde i en bestemt periode – med stærk indflydelse fra Middelhavs- og japansk arkitektur –

25 år 1978-2002



*Brabrand Boligforening.
Gelluparken er et århusiansk eksempel på en af de nye sættelitbyer. For tiden forgår der en større facaderenovering.*

Foto herover: BL arkiv

Foto til højre: Bo Sigismund



en art fortrinsret i forhold til det byggetekniske. Når det så blev krydret med letsindig omgang med uprøvede materialer og konstruktioner i større skala, medførte det et stort antal byggeudbedringssager.

Det byggetekniske

Det altdominerende problem har som nævnt været skader på betonkonstruktioner i montagebyggerierne. Det er karakteristisk for de forskellige byggesystemer, at en eller flere systemfejl går igen. Betonelementerne skulle ved montagen være så lette og håndterlige som muligt og samtidig fungere efter hensigten – give huset stabilitet og stivhed, overføre kræfter m.v. I dette udviklingsarbejde var der problemer med konstruktionsdetaljer og sikring af betonkvaliteten. Se-

neren viste en række »betonsygdomme« sig, især hvor der var anvendt for ringe beskyttende dæklag på komponenterne. Men i kraft af denne støtteordning er de fleste problemer blevet løst helt eller delvist, så ulykker og personskader har kunnet undgås. Samtidig hermed blev normer, regler og kvalitetssikring af betonbygværker strammet op, således at der i dag er ganske få skader på betonkonstruktioner.

Et stort antal bebyggelser er opført i en blanding af traditionelle og industrielle byggemetoder – beton som hovedkonstruktioner og med murværk som indgår i de bærende konstruktioner. De to materialer og konstruktionsmetoder fungerer ikke godt sammen i det omskiftelige danske klima med mange temperatur- og fugtændringer. I den for-

bindelse bør nævnes de mange problemer med stabilitetssvigt i huse med bagvægge i letbeton. Her er der i mange tilfælde tale om optimistiske konstruktioner, som ikke er i stand til at overføre de forekommende kræfter uden at husene slår revner. En udpræget udviklingsskade, hvor det har været nødvendigt at diktere krav om statiske beregninger.

Den mest kendte udviklingsskade har været de flade tage – en billig, men meget risikofyldt tagkonstruktion. Vand skal bortledes fra tagflader – og andre bygningskonstruktioner. Albertslund-sagen viste, at det er nødvendigt med en taghældning på min 2,5 % og at vand ikke må kunne opstuves på tagflader. Mange tusinde kvadratmeter flade tage er blevet ændret til



*AAB og Baldersbo.
Ballerupplanen er et typisk eksempel fra
kranspersperioden. Alle bygninger har nu
fået nye facader.*

Foto: BL arkiv

rejste tage og husene er blevet tilført et tiltrængt udhæng. I en del tilfælde har man forsøgt at renovere tagene med forskellige former for tagduge, men erfaringer viser at de ikke har den forventede levetid. Totaløkonomiske beregninger viser også at kendte, sikre og holdbare løsninger er at foretrække. Materiale-svigt forekommer således i urimeligt omfang – på tage med ringe tegl og bølgeplader – og i vådrum, hvor teoretiske anvisninger ikke stemmer overens med den faktiske virkelighed.

Det er foruroligende, at der har været så mange sager med skader på murværk. Dansk håndværk miskrediteres af banale skader på murede facader m.v. I 1970'erne blev skalmuren mere udbredt, men arbejdsudførelsen var ofte ringe med deraf

følgende utætheder, som bevirker fugt og skimmelsvampe. Dette problem er blevet meget udbredt i de sidste 5 år især i huse med kuldebroer i ydervægge, boliger uden tilstrækkelig ventilation, ændrede boligvaner og besparelser på varmeregningen. Fonden har fulgt denne problematik tæt og medvirket til information om forskningsresultater, oplysning om renoveringsforsøg og -metoder.

Når flere af de nævnte byggetekniske forhold forekommer i samme sag, kan der blive tale om meget betydelige investeringer. Fonden har i sin administration af denne ordning i alle årene lagt betydelig vægt på, at udbedringen af skaderne skulle være langtidsholdbare byggetekniske løsninger. Enkle (billige) »her-og-nu« løsninger har sjæl-

dent kunne holde til en afgørende kvalitetsvurdering. Der er meget som tyder på, at kvalitetssikring er blevet godt indarbejdet og antallet af sager, som indtil videre er »vendt tilbage« til fonden er meget begrænsede.

Det arkitektoniske

Det almene boligbyggeri rummer mange bevaringsværdige bebyggelser og bygninger af stor arkitektonisk værdi. Det er ikke kun byggerier som er 50 år eller mere, men også tæt-lave afdelinger, højhuse og montagebyggerier, som har værdifulde kvaliteter.

Nogle huse kan ligefrem få et kvalitetsløft ved at tilføje nye konstruktioner og anvende nye materialer, mens andre lider stor skade ved påklitrede, tilfældige og skrabe renoveringer. Det er

25 år 1978-2002



ikke uden grund, at der i en periode i 1990'erne var en heftig debat om »hærværk på huse« foranlediget af en række meget spartanske og lidet kvalitative renoveringer af montagebyggerier støttet bl.a. af fonden. Fonden gik ind i denne debat og har støttet udarbejdelsen og udsendelsen af publikationer såsom »22 overfrakker« (Projekt renovering 1997), »Smukkere renoveringer« (SBI 1997) m.v., samt deltaget i det Arkitekturpolitiske kontaktudvalg.

Det har fra ordningens start været en tilbagevendende diskussion, hvor langt fonden kan gå i at stille krav til arkitektoniske valg.

Grundlæggende er det afdelingens beboere og boligorganisationen, som sammen med de tilknyttede rådgivere og kommu-

nen fastlægger den arkitektoniske kvalitet. Rådgiverne har til opgave at lægge kvalificerede forslag frem for beboerne. I langt overvejende grad vælger beboerne da også det forslag med den bedste arkitektoniske kvalitet.

Det er glædeligt, at forståelsen for god arkitektur ved renovering af bestående almene boliger er øget i de senere år. Det er blevet naturligt at tage disse diskussioner, og arkitekterne er også blevet bedre til at engagere sig i de særlige forhold, som gælder for denne type af opgaver. Det kan også konstateres, at ved udbud af rådgivningen fremkommer en værdifuld konkurrence også på arkitektonisk kvalitet. Arkitektkonkurrencer er en god metode til opnå kvalificerede bud på en opgave, men opfattes

af mange som en dyr og omstændelig måde.

Udbedring af byggeskader kan i en række situationer gennemføres uden afgørende ændringer i bygningernes arkitektur. Det er ofte muligt i det traditionelle murede byggeri, hvor f.eks. nye vinduer og tage kan tilføre nye kvaliteter. I større blokbebyggelser fra den industrielle epoke er kravene til forståelse af det arkitektoniske udgangspunkt og de iboende kvaliteter større. De enkle og afklarede forslag med begrænsede virkemidler, med respekt bygningernes fundamentale karakter har den mest blivende værdi. Det forudsættes naturligvis, at de grundlæggende byggetekniske problemer løses optimalt. I specielle og særprægede bebyggelser er der som regel en god forståelse for at tage



◀ *Etagetypehuse udviklet for almene boligorganisationer. Danalea m.fl byggede ca. 16.000 af disse meget velindrettede boliger. Køkkener og skabe blev udviklet hertil (Dansk Køkkensæt) – og er af en høj standard.*

Foto herover: BL arkiv Foto til højre: Harry Nielsen

Gladsaxe almennyttige Boligselskab. Værebros Park – en markant bebyggelse, som er blevet renoveret i moderat omfang.

Foto: BL arkiv

særlige arkitektoniske hensyn. Det er vurderingen, at det er i den brede masse af det mere standardprægede byggeri, hvor der ikke altid er en helhjertet forståelse for god arkitektur. Men så er der en formidlingsopgave.

En overordnet vurdering af den arkitektoniske indsats ved byggeskaderenoveringer i de seneste 25 år kan opdeles i 3 perioder:

De første 6-8 år blev mange især store og markante renoveringer gennemført med afdæmpede virkemidler – f.eks. renoveringen af Høje Gladsaxe m.fl. Der forekommer da også beskudne renoveringer uden holdning til arkitektonisk kvalitet, hverken før eller efter. Bygninger iklædt »panser og plade«, hvor de byggetekniske proble-

mer for så vidt er løst, men hvor det visuelle resultat er beskæmmende.

I den følgende periode på 6-8 år var der mange facaderenoveringer af etagehuse fra den industrielle periode med blandet indhold, overvejende forskellige pladeløsninger i alskens farver. Der skulle farver på den grå beton. Det var den udvikling, som fik arkitektkredse og andre til at reagere.

I de seneste 6-8 år har der været et tydeligt holdningsskift til at værne om de arkitektoniske kvaliteter og udvise en større omhu i valg af renoveringsløsninger. Der laves dog stadig renoveringer, som kunne være mere helstøbte og med en større sans for arkitektonisk kvalitet. Det drejer sig ikke om at anvende dyre og fine materialer, men

velovervejede og afstemte arkitektoniske valg i den givne situation. Men der er en ganske klar tendens – en større interesse for at værne om almene boligigers grundlæggende kvaliteter, tilføje nye afstemte elementer som led i et samlet kvalitetsløft.

Miljøforbedringer og ombygning af boliger

Støtten helt tilbage fra 1984 til miljøforbedringer af udearealer og beboerfaciliteter (beboerhuse) har haft mange og synlige effekter. Målgruppen var og er fortsat byggerier fra montagebyggeriets »kransporperiode«. Der findes en del gode bebyggelsesplaner, især hvor der er bygget i kuperet terræn, men det var ikke nogen guldgrube at være havearkitekt dengang. Pengene var så at sige brugt til beton.

25 år 1978-2002



Mange af de forsømte udemiljøer har i vid udstrækning gennemgået mærkbare og synlige forbedringer: Bedre og mere sikre adgangsforhold, forbedrede lege- og opholdsmuligheder, beplantninger m.v. De mest varige forbedringer forekommer, hvor beboerne har været aktive deltagere i prioriteringer af temaer. Nævnes bør også mulighederne for opførelse af beboerfaciliteter – beboerhuse, som kan være rammen om en styrkelse af det sociale liv og beboerdemokratiet. Mange aktiviteter er kommet frem fra mørke kælderrum til nye og lyse lokaliteter. Ønskerne til disse formål er ofte langt større end de økonomiske muligheder og derfor har fonden i sin praksis valgt at give definerede økonomiske rammer for aktiviteterne.

Der blev bygget mange store boliger frem til, at der i 1975 blev sat en øvre grænse på boligarealet. De store boliger havde en høj husleje, hvorved der opstod udlejningsvanskeligheder i næsten alle større byer, lejetab m.v. I 1984 blev det muligt med støtte at opdele de store boliger til mindre og foretage tilpasninger af lejlighedssammensætningen. Det havde en positiv effekt og lejetabene gik ned, men konjunkturerne var også blevet bedre.

Kvaliteten af de tidlige ombygninger er, som det også fremgår bl.a. af SBI's evalueringer mange steder tvivlsom, – med ensidigt vendte boliger, ringe dagslysforhold m.v. Da fonden videreførte denne støttmulighed, ønskede fonden at stramme kravene til brugskvaliteten af ombygningerne og ud-

gifterne derved. På grund af den generelt gode udlejningssituation ombygges der nu færre boliger, men i områder med mange almene boliger og svag økonomisk vækst støttes tilpasninger af boligmassen – fortrinsvis i retning af ældreegnede boliger.

Det driftsøkonomiske

Beboerbetalingen har været fastsat ved lov i alle årene. Oprindeligt i udgangspunktet godt 3,9 % af anskaffelsessummen. I 1998 blev beboerbetalingen nedsat til ca. 3,6 % (1. fulde år). Med undtagelse af nogle ganske få af de rejste sager har afdelingens husleje og de nye kapitaludgifter samt effekter af andre nødvendige foranstaltninger været af en sådan størrelse, at den driftsøkonomiske begrundelse for at opnå støtte har været til stede.

*Fagbo m.fl. - Århus Vest.
Fem boligorganisationer byggede i samme område med det samme byggesystem.
Her er flere former for renoveringsindsats repræsenteret.*

Foto: Mogens Laier

*Andelsboligforeningen Beringsgård.
Beringsvænget er en harmonisk bebyggelse, som fik en svær start.
Der er gennemført ombygninger af boliger, oplagt nye tage mv.*

Foto: BL arkiv



I mange tilfælde har supplerende støtte været nødvendig. Det er sket ved særlig driftsstøtte (kapitaltilførsel) fra landsdispositions-fonden, egen trækningsret og andre bidrag fra afdeling, boligorganisation m.v. De 3 runder, der har været med de særlige love om omprioritering m.v., har medført betydelige lettelser i mange afdelingers sårbare driftsøkonomi.

De evalueringer, der er gennemført om de 2 første omprioriteringslove, viste, at denne økonomiske støtte har været af meget stor betydning for, at problemfyldte afdelinger i »en ond spiral« har kunnet arbejde sig ud af de værste vanskeligheder.

I 2002 er der meddelt nye tilsagn for i alt 1 mia. kr. Landsbyggefonden har dermed i perioden 1991-2002 givet tilsagn om

ydelsesstøtte for ca. 11,7 mia. kr. (2001-priser) og med statens investeringer er der i perioden anvendt ca. 20,9 mia. kr. (2001-priser). I de forløbne 25 år er der givet tilsagn om støtte til udbedring af byggeskader m.v. i næsten 100.000 almene boliger.

Et historisk tilbageblik

På denne baggrund tegner der sig både et kalejdoskopisk billede af 25 års renoveringsindsats, men også nogle klare tendenser. I det følgende fremhæves nogle udvalgte eksempler, som søger at vise både bredden og dybden af denne indsats.

Albertslund Syd fremstår som en betydningsfuld renovering af den tæt-lave boligform. Forud for renoveringen blev der udført flere forsøgshuse i 1:1 med henblik på at afstemme de tekniske og arkitektoniske valg. De byggetekniske løsninger af især den berygtede tagkonstruktion har haft en lang holdbarhed. Den udvendige facadeisolering har minimeret kulde og fugtproblemer i denne hustype.

25 år 1978-2002



Høje Gladsaxe var en meget omfattende renovering af både de fire markante højhuse og lavhusene. Det var et meget turbulent sagsforløb med indgriben fra myndighedernes side m.v. I de valgte løsninger er der taget store hensyn til bygningernes oprindelige arkitektur.

Øparken i Slangerup er et af mange eksempler på tæt-lave boliger med store fysiske problemer. I denne afdeling blev de flade tage med (statsstøtte) belagt med tagdug, som dog kun kunne holde vandet ude i max. 10 år. Den seneste mere omfattende renovering medførte nye rejste tage med udhæng, opretning af klimaskærmen, – især nedbrudte lette facader m.v.

Vejlby Vest i Århus er et af flere eksempler på renovering af Danaleas etagetypehuse.

Århus Vest er et boligområde opført af det byggesystem, som også kendes fra bl.a. Silkeborg og Esbjerg. I denne bydel er alle »generationer« af renoveringer repræsenterede.

Ringparken i Slagelse var før renoveringen et af de mest triste boligområder i Danmark. De byggetekniske problemer var alvorlige med risiko for nedstyrtende facadedele. Der er foretaget en radikal og nødvendig ændring af husenes arkitektur med nye rejste tage, murede facader og inddækkede altaner, samtidig er der gennemført nogle meget

fint formede miljøforbedringer, beboerhus m.v.

Erfaringer og fremtiden

Støtte til udbedring af byggeskader har på flere måder været en værdifuld ordning for mange store og små almene afdelinger. Det er åbenbart, at uden denne støtteordning og ofte supplerende driftsstøtte ville mange afdelinger med store fysiske problemer og økonomiske vanskeligheder ikke kunne videreføres.

Mange beboere i det almene byggeri har oplevet, at der i denne periode er blevet gjort noget ved bygninger og udearealer. Boligkvalitet og trivsel i sårbare og nedslidte almen boligområder er blevet bedre.

Det er kendetegnende, at den byggetekniske kvalitet er blevet

Vridsløselille Andelsboligforening. Galgebakken et eksempel på tæt-lavt alment byggeri. De flade tage er blevet renoveret to gange.

Foto: BL arkiv

Farum Boligselskab. Farum Midtpunkt er et kendt eksempel på terrassehuse. De flade tage er p.t. ved at blive renoveret for anden gang.

Foto: BL arkiv



bedre. Det kan således konstateres, at ansvars- og kvalitetssikringsreformen i 1985 har haft sin betydning. Imidlertid er der i periodens start gennemført et antal renoveringer af mere dubios byggeteknisk kvalitet – og desværre har nogle af disse sager et stort volumen. Ved bl.a. anvendelse af totaløkonomiske vurderinger har det i en række tilfælde kunnet dokumenteres, at valg af højere anlægsudgifter (bedre byggeteknisk kvalitet) på lang sigt giver lavere driftsudgifter og er mere rentable.

Boligområder med huse og nærområder, som signaler kvalitet og tryghed er befordrende for menneskers trivsel. Selvom de mange renoveringssager udspringer af konkret byggetekniske problemer, er det afgørende for de gode oplevelser i bolig-

Tabel 20. Landsbyggefondens tilsagn til boliger med byggeskadesager 1991-2002 fordelt på skæringsår (indeks 164,7)

Byggeriernes skæringsår	Antal boliger	Udgift t.kr.	Udgift pr. bolig
Før 1960	1.519	119.974	78.982
1960-64	997	252.331	253.090
1965-69	15.476	2.225.735	143.819
1970-74	28.847	5.379.836	186.495
1975-79	18.835	2.762.173	146.651
1980-84	5.767	781.600	135.530
Efter 1984	2.046	188.525	92.143
I alt	73.487	11.710.174	159.350

Anm. Udgifterne er reguleret til indeks 164,7, som er det gennemsnitlige boligreguleringsindeks for år 2001

miljøet, at renoveringen baseres på velovervejede valg af materialer, konstruktioner, farver m.v. – og at disse sammensættes på en harmonisk måde. Arkitekturen er igen blevet en stadig vigti-

gere del af det almene boligbyggeri, og i mange renoveringsprojekter er der opnået resultater af god arkitektonisk kvalitet.

Den nye renoveringsordning fra 2003 rummer en bred vifte

25 år 1978-2002



Køge almennyttige Boligselskab. Tinggården I og II i Herfølge er et eksempel på udviklingen af det tæt-lave almene byggeri. En række svage byggetekniske forhold medførte udbedring af en række skader.

Foto: BL arkiv

Tabel 21. Statens og Landsbyggefondens tilsagn til boliger med byggeskadesager 1979-2002 fordelt på skæringsår (indeks 164,7)

Byggeriernes skæringsår	Antal boliger	Udgift t.kr.	Udgift i alt pr. bolig
Før 1960	3.995	467.448	117.008
1960-64	1.373	277.385	202.028
1965-69	24.322	4.608.768	189.490
1970-74	39.336	10.146.927	257.955
1975-79	21.874	4.402.603	201.271
1980-84	5.809	820.834	141.304
Efter 1984	2.063	195.949	94.982
I alt	98.772	20.919.914	211.800

Anm. Udgifterne er reguleret til indeks 164,7, som er det gennemsnitlige boligreguleringsindeks for år 2001

af muligheder og den skal afløse de 25 år gamle bestemmelser med støtte til udbedring af byggeskader m.v. Det vil fortsat være muligt at støtte de samme formål som før og her kan de

beskrevne erfaringer m.v. være til gavn. Den nye dimension vil være at kunne gennemføre helhedsprægede projekter, som styrker den almen boligsektors konkurrencekraft.



Andelsboligforeningen Kongsgaard. Lerpøtparken i Varde, er netop ved at få nye tage og inddækkede altaner m.v.

Foto: BL arkiv m.v.



Særlig driftsstøtte

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

Fonden har gennem årene søgt at fastholde flere parter om den nødvendige driftsstøtte. Oprindeligt var staten hovedbidragsyder, da fonden ydede de midlertidige driftslån i 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 trækningsret og fælles puljemidler i landsdispositions-fonden.

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositions-fonden 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 markedsbestemte max. leje for det pågældende byggeri.

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

I landsdispositions-fondens disponible saldo er fradraget udbetaling i 2002 af ca. 295 mill. kroner og en samlet reduktion af kapitaltilførsel m.v. til senere udbetaling med ca. 47 mill. kroner.

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 2002 282 afdelinger med 44.559 lejligheder – incl. sager med tilbageholdte beløb.

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

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

Der behandles for tiden et mindre antal sager, hvor der er ønske om nedrivning af ældre alment byggeri. I henhold til »nedrivningsudvalgets« rapport (1997) skal der i en sådan situation opstilles forskellige alternativer til belysning af det samfundsøkonomisk rigtige valg. Fonden bidrager til opstilling af de fornødne alternativer inden boligorganisationen træffer sit valg og sagen forelægges for beliggenhedskommunen samt Erhvervs- og Boligstyrelsen til godkendelse.

Ansøgningsmængden 1989-

Tabel 22. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel

Landsdispositionsfond 1/5
Realkreditinstitut 1/5
Beliggenhedskommune 1/5
Boligorganisation 1/5

Tabel 23. Kapitaltilførsel m.v. 1997-2002

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	I alt
	– mill. kr. –						
Udbetalt støtte	185	229	239	217	236	295	1.401
Reserveret støtte, netto	÷ 36	12	÷ 97	÷ 49	130	÷ 47	÷ 87

*Skjern Boligselskab, afd. 83,
Klokkebjergvej.
Afdelingen har gennemført en
grundig renovering med bl.a. nye
tage, og har været omfattet af særlig
driftsstøtte.*

Foto: Jens Bach



2002 udgør i alt 592 afdelinger med 91.083 lejligheder, heraf 80 afdelinger med 9.513 lejligheder overført fra vente- og reservelisten m.v. i henhold til 2000-omprioriteringsloven. Det kan oplyses, at der ultimo 2002 er foretaget indstilling vedrørende i alt 369 afdelinger med i alt 61.805 lejligheder.

Ansøgninger for 59 afdelinger med 10.440 lejligheder er under behandling. Hertil kommer de overførte sager fra omprioriteringsloven. 61 afdelinger med 8.138 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 23 afdelinger med 1.187 lejligheder er sat i bero. Nye sager må p.t. vente i en kø i ca. 4-5 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 pr. 31. december 2002 til fondens andel af kapitaltilførsel og investeringstilskud.

Beboerrådgivere

Beboerrådgiverordningerne og de sociale aktiviteter blev i 1997 forlænget med en femårig periode. Dette indebar på grund af forskellige igangsætstidspunkter, at de fleste støtteperioder udløb i slutningen af 2003.

I december 1997 blev der fordelt 73 beboerrådgiverstillinger indenfor en årlig ramme på ca. 25 mio. kr. Heraf betalte staten 60 % og Landsbyggefonden/landsdispositionsfondens 40 %.

Med vedtagelsen af finansloven for 2002, blev det klart at staten ville udtræde af den boligsociale indsats for så vidt angik beboerrådgiverordningerne, 1-2 år før end den aftalte 5-årige

periodes udløb, medens de sociale aktiviteter kunne videreføres til bevillingsperiodens ophør. En situation som skabte uro og usikkerhed i boligorganisationer og kommuner.

Landsbyggefonden fik i vintrens første måneder forhandlet en løsning på plads, således at fonden overtog statens forpligtigelser i resten af 2002, og således betalte det fulde tilskud til beboerrådgiverne. Dette på trods nåede en del beboerrådgivere i den turbulente situation, at finde andet arbejde til stor skade for den boligsociale indsats.

I december 2002 blev der i Folketinget vedtaget en ændring af almenboligloven som gav Landsbyggefonden hjemmel til, sammen med boligorganisationer og kommuner, at videreføre beboerrådgiverordningen til udgangen af 2008. Landsbyggefonden kan, inden for en samlet årlig ramme på 12,5 mio. kr., støtte med op til 50 % af den fastlagte tilskudsramme. De resterende midler skal findes ved lokal medfinansiering fra boligorganisation og kommune.

På grund af det sene tidspunkt var det ikke muligt umiddelbart at gennemføre en fornyet ansøgningsrunde. Fonden besluttede derfor i første omgang at give alle eksisterende ordninger mulighed for at fortsætte til udgangen af 2003, under forudsætning af at den lokale medfinansiering dokumenteres overfor fonden. Det fastlagte rammebeløb blev ved samme lejlighed hævet med 40.000 kr. pr. år for alle 3 stedtilægsgrupper. Der er således fortsat dækning for lønudgifter, jf. den vejledende ansættelsesaftale for beboerrådgivere.

Hermed får alle beboerrådgiverordninger mulighed for at

virke i den oprindeligt fastlagte periode på 5 år.

Det blev samtidig besluttet at der skal gennemføres en ansøgningsrunde som vedrører perioden fra 2004 – 2008, således at både eksisterende og nye områder/afdelinger kan søge.

Processtøtte- og metodeudviklingsordningen som blev iværksat i 1998 fortsætter uændret som planlagt til udgangen af 2003.

Erfa-samarbejdet

I det centrale samarbejde mellem Socialministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening var udviklingen af en diplomuddannelse knyttet til arbejdet i lokalsamfundet højt prioriteret. Da den nye regering valgte at udtræde af det boligsociale arbejde, måtte det videre arbejde desværre indstilles kort tid før at uddannelsen kunne udbydes på forsøgsbasis.

I den nye konstruktion vil det centrale samarbejde mellem Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening blive fastholdt. Samarbejdet vil fortsat forestå driften af et antal regionale erfa-grupper, stå for udbud af relevante efteruddannelsesaktiviteter, koordinering og information på området, og det forventes at samarbejdet fra 2004, med ekstern bistand, vil forestå en evaluering af indsatsen.

Det skal endvidere nævnes, at der er overført 50 mill. kr. fra 2001-resultatet af fondens drift. Hvis landsdispositionsfondens får en negativ saldo kan overførsel af andel af de pligtmæssige bidrag som nævnt forhøjes fra 12,5 % til 18,75 %. Fra 1. januar 2000 tilgår der nye indbetalinger til landsdispositionsfondens.

Tabel 24. Landsdispositionsfondens bevægelser i perioden 1997-2002

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	I alt
				– mill. kr. –			
Indbetalte bidrag	78	79	122	84	85	88	536
Rentetilskrivning	18	19	15	17	17	16	102
Andel af overskud	60	70	20	20	205	100	475
Garantifondens likvidation	-	-	62	0	0	0	62
Udamortiserede lån				28	37	43	108
Tilbageført	-	-	6	18	2	0	26
Samlet tilgang	156	230	163	167	346	247	1.309
Kapitaltilførsel m.v., netto	64	150	48	60	231	76	629
Beboerrådgivere, tilskud	-	1	10	10	10	18	49
Beboerrådgivere, tilbageført	-	-	÷ 7	3	0	0	÷ 4
Driftslån	-	-	-	-	-	-	0
Huslejesikring/-bidrag	85	90	91	95	125	154	640
Samlet afgang	149	241	142	168	366	248	1.314
Periodens primobeholdning (1.1.1996)				10 mill. kr.			
Tillagt bidrag og renter m.m.				746 mill. kr.			
Andel af overskud 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 og 2002				475 mill. kr.			
Garantifondens likvidation m.m.				88 mill. kr.			
				1.319 mill. kr.			
Fratrukket kapitaltilførsel m.v., beboerrådgiver, driftslån og huslejesikring/-bidrag				1.314 mill. kr.			
Indestående ultimobeholdning (31.12.2002)				5 mill. kr.			

Driftssikring

Driftssikring er i 2002 ydet til en bebyggelse (402 lejligheder) med i alt ca. 2 mill. kr. Fondens andel androg ca. 0,6 mill. kr. For 2003 vil driftssikringen omfatte samme afdeling.

Driftslån m.v.

Der er i fondens regnskab pr. 31. december 2002 afskrevet på ombygningslån ydet i 1982 ved udskillelsen af Gellerupbadet fra en boligafdeling i Århus. Afdelingen kan ikke opnå en rentabel drift. Restgælden er p.t. 2,6 mill. kr.

*Rødby almennyttige Boligselskab,
afd. Kongeledet. Der er gennemført
en omfattende renovering og en til-
pasning af boligmassen m.v. samt
opnået støtte via 1994-Ompriorite-
ringsloven.*

Foto: Niels Christian Knutzon



1994-Omprioriteringsloven

Lovgrundlag m.v.

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 (efter fradrag af statslig rentesikring o. lign.) kunne efter Bygge- og Boligstyrelsen valg ske ved faktisk omprioritering – helt eller delvist – af indestående lån i disse afdelinger. Styrelsen kunne alternativt vælge at foretage »skygeomprioritering« 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 Bygge- og Boligstyrelsen 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.

Forbruget af støttemidler

Der var oprindeligt forudsat en ramme for den årlige lettelse på 350 mill. kr. fordelt med omprioriteringsgevinst 280 mill. kr., statslig andel af huslejesikring 20 mill. kr. og Landsbyggefondens andel af huslejesikring 50 mill. 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 mill. kr./år., i alt en lettelse i forhold til boligafdelinger på 316 mill. kr./år.

Landsbyggefonden har endvidere besluttet at anvende yderligere ca. 116 mill. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter i udgangspunktet andrager ca. 186 mill. kr./år.

Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 502 mill. kr./år.

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

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

Fra de støttede afdelinger indsendes revisorattesterede opgørelser vedrørende de ydelsesfri terminer (»reguleringskonti«). Fonden søger i den forbindelse at konstatere eventuelle væsentlige afvigelser i forhold til støttegrundlaget, inden opgørelserne sendes til ministeriet. Ministeriet her meddelt fristforlængelse for udestående opgørelser.

Evaluerings

Støtte efter 1994-omprioriteringsloven er omfattet af samme evaluering, som tidligere er beskrevet under afsnittet om beboerrådgiverordningen.

2000-Omprioriteringsloven

Lovgrundlag m.v.

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.

Støttemidler

Støtten gives i form af:

- Omprioritering – inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mill. kr. – af indestående nominallån med rentesikringstilskud til nye 30 årige rentetilpasningslån med løbende statslig ydelsesstøtte. Beboerbetalingen nedsættes med forskellen mellem ydelsen på det indfrieede lån og ydelsen på det lån, der optages.
- Supplerende støtte i form af løbende huslejebidrag delvist betalt af Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden) 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

Tabel 25. De årlige støttebeløb kan for perioden 2002-2005 principielt opgøres således:

	2002	2003	2004	2005	Totalt
	Årlig lettelse/mill. kr.				
Omprioritering	80	80	80	80	320
Huslejebidr. LBF	40	60	100	140	340
Huslejebidr. Staten	100	80	40	0	220
I alt	220	220	220	220	880

Anm.: Løbende priser

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. Det er lån, som fonden yder uden finansiering ved hjælp af statslån til Landsbyggefonden. Der er bevilget årlige lån af den art på i alt godt 62 mill. kr. Det var ikke muligt at skønne over det samlede potentiale af løbetidsforlængelser i sådanne afdelinger med kort restløbetid før den detaljerede gennemgang af belåningen i samtlige afdelinger, men der vil selvsagt være grænser for, hvor store yderligere lån fonden kan yde af den karakter.

Sociale aktivitetsmidler m.v.

Der afsættes principielt ikke beløb til afdelingernes egenfinansiering af eventuelle sociale aktivitetsprojekter med offentlig støtte.

Generelt er det forudsat, at der ikke i 2000-omprioriteringsloven er tilstrækkelige økonomiske midler til en større, yderligere indsats på dette område end den, der finansieres af Socialministeriet, kommune og fon-

den efter andre lovbestemmelser.

Resultat

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 mill. kr. Listen omfatter dermed også de afdelinger, der ydes huslejebidrag til.

Behovet i de ansøgende afdelinger gav det resultat, at 102 af de ansøgende afdelinger er optaget på hovedlisten. 50 står på en venteliste, mens 95 er på en reserveliste og 16 er udgået. I alt 263 ansøgende boligafdelinger. Af de disponerede midler til hovedlisten er ca. 30 % anvendt til lejenedsættelse, mens ca. 70 % anvendes til renovering efter fra- drag 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. Der udestår godt 4 mia. kr. i anlægssummer vedrørende fysiske projekter, der overføres som overgangssager til den ny

renoveringsstøtteordning. Støttefastsættelsen i omprioriteringsordningens »hovedlistesager« endte med kapitallettelser på ca. halvdelen af omprioriteringsrammen på 80 mill. kr./år.

Der blev derfor mulighed for at støtte et større antal boligafdelinger på »vente- og reservelisterne« end forventet. Ved omberegningen i 2002 blev der ud-

meldt 62 afdelinger til gennemførelse.

Arbejdet med udarbejdelse af de endelige helhedsplaner i omberegningssagerne forventes afsluttet i 2003.

Boligforeningenn '32 i Esbjerg, afd. 8, Hedegårdene. Afdelingen har også fået støtte efter 2000-Omprioriteringsloven.

Foto: Jonas Ahlstrøm



*De Vanføres Boligselskab,
København, afd. 1, Kollektivhuset.
Afdelingen er omfattet af aftalen om
afløsning af tilbagekøbsrettigheder.
Facaderne mod vest er renoveret i
2002 med EU-støtte til et solcelle-
projekt.*

Foto: Jørgen Jørgensen



Afløsning af tilbagekøbsrettigheder

Lovgrundlag m.v.

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.

Støttemidler

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 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 ydelsesstøtte til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetaling, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksimalt fastsatte beboerbetaling, yder Landsbyggefonden som udgangspunkt ikke ydelsesstøtte.
- Landsbyggefonden kan i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidrag, således at den

endelige lejeforhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Driftsbidrag gives dermed over flere år til en gradvis opregulering af lejen til den maksimale beboerbetaling.

- Der er mulighed for, at Landsbyggefonden herudover kan yde et særligt driftsbidrag til ekstra lejenedsættelse i afdelinger med så væsentlige økonomiske problemer som følge af frikøbet, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Det understreges, at det særlige driftsbidrag alene kan ydes med henblik på at modvirke følgerne af frikøbet i de berørte boligafdelinger. Bidraget ydes som lån fra Landsbyggefonden til boligorganisationen.

Støtte og bidrag ydes som lån fra Landsbyggefonden til den pågældende boligorganisation og skal tilbagebetales og forrentes af boligorganisationen efter vilkår, der fastsættes af Landsbyggefonden med økonomi- og erhvervsministerens godkendelse. 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 i 2001 og 2002. Efter revisorgennemgang og afklaring med Københavns Kommune om frikøbsløbene, 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 særlig 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 mill. 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 2002 udbetalt 32,8 mill. kr. i lån fra staten. Renten i 2002 er fastsat til 4,9 % p.a. Første regnskabsaflæggelse (kalenderåret 2002) finder sted i 2003.

Under en 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 sted hvert kvartal og udsendes til samtlige boligorganisationer, Kommunernes Landsforening, Økonomi- og Erhvervsministeriet og realkreditinstitutterne.

Opgørelsen udarbejdes på grundlag af besvarede spørgeskemaer, som de enkelte boligorganisationer indsender såvel til Landsbyggefonden som til kommunen.

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.

Det besvarede spørgeskema fra den enkelte boligorganisation kan således give bidrag til kom-

munalbestyrelsens 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.

Ledigheden pr. 1. november 2002 svarer til 0,7 promille af bestanden af almene boliger m.v. Ledigheden er i de seneste år rykket mod vest. Hovedstadsregionen har næsten ingen ledige lejemål, mens der er kommet mere ledighed i det vestjyske.

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

Fonden modtager kvartalsrapporter om udviklingen i afdelingens tidligere støttet efter omprio-

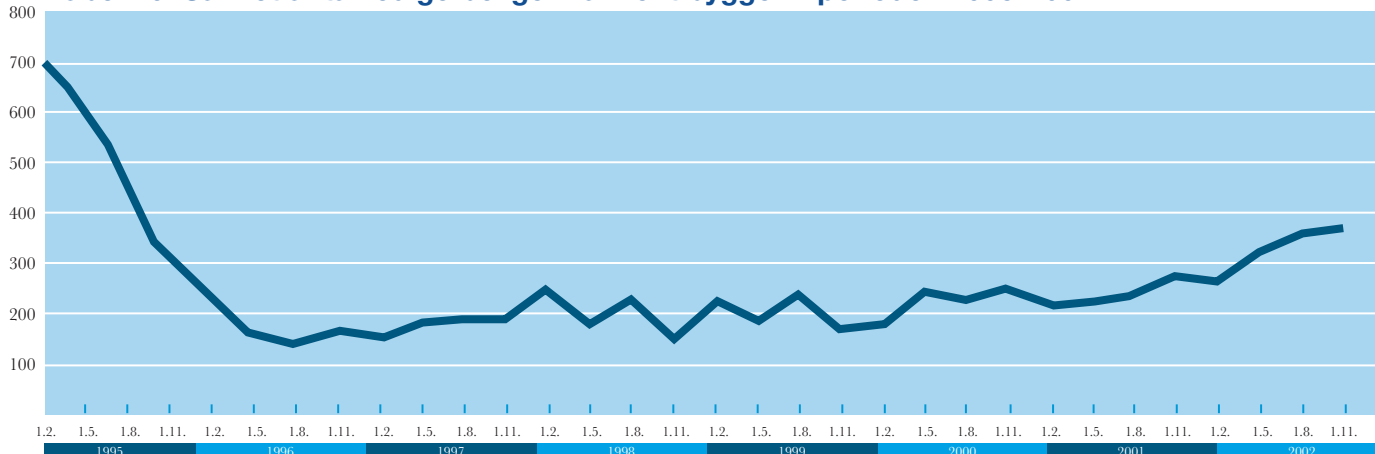
riteringsloven og reglerne for landsdispositionsfonden.

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

Hovedstadens almennyttige Boligselskab II (DAB), afd. Muregården

Foto: Helle Schjøning

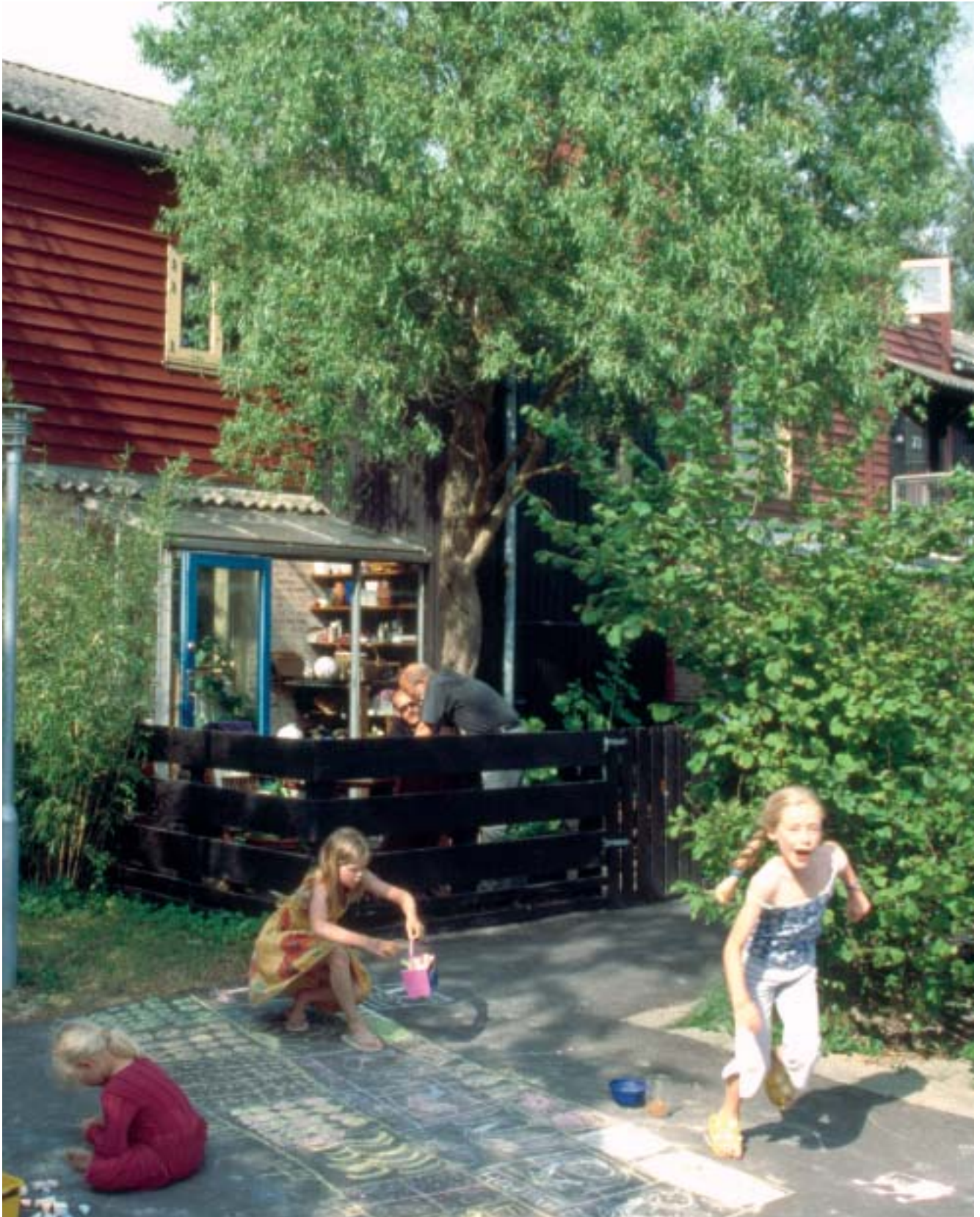
Tabel 26. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1995-2002





*Køge almennyttige Boligselskab
(DAB), afd. Tinggården*

Foto: Niels Christian Knutzon



Regnskabskonsulenttjenesten

Regnskabs gennemgang

Landsbyggefonden modtager ca. 9.000 selskabs- og afdelingsregnskaber fra almene boligorganisationer hvert år.

Regnskabskonsulenttjenesten udsøger såkaldte kritiske regnskaber ved hjælp af en række nøgletal. Derefter foretages en vurdering af, om der er behov for yderligere oplysninger og om der skal foretages en regnskabs gennemgang for det udsøgte regnskab. Regnskabskonsulenttjenesten har i den forbindelse stillet supplerende spørgsmål vedrørende en række boligorganisationers regnskabsafreggelse, hvilket med et par undtagelser ikke har givet anledning til at foretage yderligere.

Det vigtigste formål med gennemgangen er at forebygge tab for fondens garantiordning. Fonden garanterer for afdelingernes henlagte midler og driftsmidler, som forvaltes af boligorganisationer. Der har ikke været tab i forbindelse med garantiordningen siden 1995.

Vejledning og undervisning

Regnskabskonsulenttjenesten har med udgangspunkt i regnskabs gennemgange ydet vejledning til boligorganisationerne. Formålet med vejledningen er at opnå et mere ensartet regnskabsmateriale fra boligorganisationerne. Det samme gælder for regnskabskonsulenttjenestens besvarelse af mange skriftlige og telefoniske henvendelser.

Regnskabskonsulenttjenestens medarbejdere har deltaget i forskellige former for undervisning og foredrag. Dette er rettet mod boligorganisationer og andre med interesse i sektorens forhold.

Regnskabsindberetning på edb

Fonden modtager boligorganisationernes regnskaber på edb. De indberettede regnskaber gennemgås for en række systemmæssige- og regnskabsmæssige fejl. Der er mange fejl og mangler i regnskabsindberetningerne som nødvendiggør, at de returneres til boligorganisationerne med anmodning om rettelse.

Formålet med gennemgangen er at sikre, at regnskaberne har et rimeligt kvalitetsniveau, og at fondens regnskabsdatabase dermed kan få en fornuftig anvendelse.

I 2002 blev en ny generation af regnskabsindberetningsprogrammet taget i brug. Det er blevet et mere brugervenligt program end det tidligere. Det samme gælder for det kontroltal, som revisor skal underskrive. Derudover kan det nye regnskabsindberetningsprogram bruges af boligorganisationer og revisorer til kontrol af fejl og mangler i det indberettede regnskab. Det har foreløbigt medført en nedgang i antal fejl, men endnu ikke fuldt ud den forventede forbedring. Programmet blev dog først klart til brug i boligorganisationerne umiddelbart inden afleveringsfristen for en stor andel af regnskabsindberetningerne, hvilket formentlig har haft indflydelse på antal fejl.

Regnskabskonsulenttjenesten underviser på en række workshops om låne- og regnskabsindberetning, hvor boligorganisationerne kan medbringe eget materiale og arbejde med dette. Forhåbentlig kan dette også få en vis indvirkning på nedbringelse af antal fejl. Endelig er der på fondens hjemmeside oprettet et nyhedsbrev med informationer

og vejledning vedrørende regnskabsindberetning.

Fondens edb-brugergruppe, som oprettedes sidste år med deltagelse af en række boligorganisationer, revisorer, edb-leverandører og medarbejdere fra fonden, har været inddraget i arbejdet omkring udvikling af det nye regnskabsindberetningsprogram og har fået forelagt en ræskitse til regnskabsindberetning via Internettet.

Regnskabsdatabase

Regnskabsdatabasen ligger i en testversion på Internettet på Landsbyggefondens hjemmeside. Der er et udviklingsprojekt i gang for regnskabsdatabasen, som skal føre til øget brugervenlighed og generelt bedre layout – dette forventes afsluttet i 2003.

Regnskabsindberetningerne er hidtil lagt i regnskabsdatabasen efter et system- og regnskabsmæssigt tjek. Disse tjek har ikke indeholdt tjek af beløbsstørrelser. De indberettede regnskaber kan indeholde fejl i beløbsstørrelser, som påvirker gennemsnitsberegningerne i regnskabsdatabasen i væsentlig grad. Regnskabskonsulenttjenesten vil i 2003 gennemgå de indberettede regnskaber og sortere de fejlbehæftede regnskaber fra, som påvirker gennemsnitsberegningerne. Regnskaberne vil blive taget ud af regnskabsdatabasens nøgletalsdel, men vil fortsat kunne ses i »Se et helt regnskab« og i »Søg regnskabsdata«.

Omdannelse

Når en selvejende institution ønskes omdannet til en almen boligorganisation, giver regnskabskonsulenttjenesten en driftsøkonomisk vurdering af den selvejende institution. Vurderingen

indgår i kommunens behandling af sagen. I 2002 har der kun været få anmodninger om vurdering.

Ved udgangen af 2002 har i alt 115 selvejende institutioner bedt om en udtalelse. 94 institutioner er godkendt af kommunen til omdannelse.

Garantiordningen – anmeldelse af fællesforvaltning

Boligorganisationerne har mulighed for at anbringe midler fra flere godkendte almene boligorganisationer i fælles forvaltning.

Der er ved udgangen af 2002 anmeldt fælles anbringelser fra 87 boligorganisationer fordelt på 8 administrationsfællesskaber.

Temaundersøgelser

Fonden besluttede i 2002 at igangsætte den anden temaundersøgelse. Emnet for denne temaundersøgelse er: administrationsforhold.

Det er endvidere besluttet efter en vurdering af fem tilbud på opgaven, at undersøgelsen skal gennemføres af revisionsfirmaet Deloitte & Touche. Arbejdet skal følges af en følgegruppe med repræsentanter for Økonomi- og Erhvervsministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen af Registrerede Revisorer og Boligselskabernes Landsforening.

Undersøgelsen forventes afsluttet i løbet af 2003 med en rapport.

Årsregnskabsloven

I 2001 blev vedtaget en ny årsregnskabslov, der trådte i kraft for regnskabsår som påbegyndes 1. januar 2002 eller senere. Der har været en vis usikkerhed om,

hvordan denne lov ville få indvirkning på boligorganisationernes regnskabsaflæggelse. Erhvervs- og Boligstyrelsen har i december 2002 udstedt en ændringsbekendtgørelse til driftsbekendtgørelsen. Ændringerne omfatter blandt andet forholdet til årsregnskabsloven. Efter drøftelse med Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan det konstateres, at der ikke på kort sigt er fundet grundlag for implementering af den nye årsregnskabslov på det almene område. Den nye årsregnskabslov får således i praksis og indtil videre ikke nogen større betydning for regnskabsaflæggelsen i de almene boligorganisationer.

Forvaltningsrevision

Landsbyggefonden har udgivet en vejledning i 1999 om indførelse af forvaltningsrevision i de almene boligorganisationer. Fonden vil et af de nærmeste år følge op på denne udvikling og se på boligorganisationernes erfaringer fra perioden med forvaltningsrevision.

Klassifikationsprojekt

I forbindelse med omlægning af bygningsdelstavlen har fonden støttet en indsats for hensyntagen til driftsherre-interesser og vedligeholdelsesplanlægningen i de almene boligorganisationer.

Landsbyggefondens administration

Organisation

Sekretariatet ledes af direktionen og er organiseret i tre afdelinger.

Den administrative afdeling er bemandet med afdelingsleder og seks sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår grundkapitalforvaltning, opkrævning af pligtmæssige bidrag og nye indbetalinger til landsdispositions-fonden, trækningsretssager, ekspedition af låne- og garantisager vedrørende særlig driftsstøtte og byggeskaderenovering m.v., kapitalforvaltning, bogføring, regnskabsaflæggelse samt personale-administration.

Afdelingen for særlig driftsstøtte er bemandet med fondens sekretariatschef som afdelingsle-

der, én byggeteknisk konsulent, to regnskabskonsulenter og to sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende renovering m.v., særlig driftsstøtte, beboerrådgi-verordninger og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion.

Regnskabskonsulenttjenesten er bemandet med afdelingsleder, tre regnskabskonsulenter og fire regnskabsmedarbejdere m.v. Afdelingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskab-sindberetning på edb, foretager regnskabsgennemgang 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.

Et reserveareal er udlejet.

Hundreded almennyttige Boligselskab (DAB), afd. Høje Tøpholm I efter renovering m.v.

Foto: Niels Christian Knutzon



*Lejerbo, Struer. »Seniorlandsbyen«
ved Struer.*

Foto: Jens Bach



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

Der er ved udgangen af 2001 ansat fire medarbejdere i den fælles IT-funktion for Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. IT-funktionen ledes af IT-chef og en medarbejder ansat i Byggeskadefonden, mens de to andre IT-medarbejdere er ansat i Landsbyggefonden.

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

Landsbyggefonden har formaliseret en aftale med Det Koope- rative Fællesforbund om bistand i eventuelle fagretslige sager, der behandles efter den kooperative hovedaftales bestemmelser.

Placeringen af fondens midler

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

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

I 2002 har antallet af porteføljeplejaftaler været fire. Der

er foretaget nedsættelse af varighedsbegrænsningen i porteføljeaftalerne på grund af nedgangen i fondens egenkapital. Afkastet i 2002 var præget af faldende renter og stigende obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 106 mill. kroner incl. netto kursavance m.v.

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

Stamdata

Landsbyggefonden har ført drøftelser med Finansstyrelsen, realkreditinstitutterne m.fl. om dataoverførsel til gensidig administrativ støtte. En nøgle hertil er bl.a. en fælles registrering af boligorganisationernes CVR-virksomhedsidentifikationsnumre. Fonden har gennemført en opdatering af CVR-oplysningerne.

Hjemmeside

Der er bevilget midler til omlægning af Landsbyggefondens hjemmeside, www.lbf.dk = 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, f.eks. regnskabsdatabasen.

Erfaringsformidling

Landsbyggefonden har særlig lovhjælp til at yde tilskud vedrørende forskning og erfa-

ringsformidling. 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 til beboere og ejendomsansvarlige om skimmelsvamp. I 2002 er der arbejdet med fremstilling af video og cd-rom på grundlag af skimmelsvampepjece. Fonden har endvidere bevilget 0,5 mill. kr. til delvis finansiering af et projekt om konkurrencedygtige almene boligområder i praksis.

Nedsættelse af den kommunale grundkapital

Ved lov nr. 75 af 12. februar 2002 blev finansieringen af ny-byggeri ændret, således at den kommunale og amtskommunale grundkapital blev nedsat fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen samtidig med, at realkreditlånet blev forhøjet til 91 pct. Ændringen har virkning for alle tilsagn, der meddeles 15. juni 2002 – datoen for kommuneaftalen for 2002 – og frem til og med 14. juni 2004. Ved lov nr. 1087 af 17. december 2002 er perioden forlænget til og med 31. december 2003.

Sammenlægning af bornholmske kommuner

Ved lov nr. 145 af 25. marts 2002 blev de bornholmske kommuner sammenlagt til en stor kommune. Samtidig blev de beføjelser, der tidligere var henlagt til Bornholms Amt, overdraget til Bornholms Regionskommune. Sammenlægningen er sket med virkning fra 1. januar 2003.

Afskaffelse af statslig støtte til beboerrådgiverordningen, forsøgsordningen samt forsøg med alternative boliger til unge

Ved lov nr. 314 af 22. maj 2002 blev den statslige støtte til beboerrådgiverordningen afskaffet. Den statslige refusion af Landsbyggefondens udgifter ophørte med virkning fra 24. maj 2003. Ordningen kan fortsætte, idet Landsbyggefonden fortsat kan yde støtte hertil, jf. nedenfor om aktivering af Landsbyggefondens midler.

Endvidere blev tilskudsordningen til forsøgsbyggeri og forsøg med alternative boliger til unge afskaffet.

Overførsel af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen

Ved lov nr. 402 af 6. juni 2002 blev etableret mulighed for, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger kan omdannes til almene boliger. Landsbyggefonden har herefter mulighed for at yde støtte af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden til almene boligafdelinger, der indeholde almene plejeboliger, til nødvendigt udbedrings- opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede driftsunderskud.

Tilbudslovgivningen

Reglerne om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren blev ændret ved bekendtgørelse nr. 595 af 9. juli 2002. For det støttede boligbyggeri medfører ændringerne bl.a., at grænsen for anvendelse af underhåndsbud er hævet fra en anslået samlet værdi på arbejderne på 1 mio. kr. til 2 mio. kr. ekskl. moms. Endvidere er fastsat et maksimum på 4 underhåndsbud. I praksis indebærer valg af underhåndsbud derfor, at udbyder skal indhente 3 eller 4 underhåndsbud.

Konkurrencestyrelsen og Erhvervs- og Boligstyrelsen har i september 2002 udgivet Vejledning til Tilbudsloven og Tilbudsbekendtgørelsen.

Aktivering af Landsbyggefondens midler

Ved lov nr. 1087 af 16. december 2002 er foretaget en række ændringer i regelsættet vedrørende Landsbyggefonden som

en følge af regeringens boligpakke. Loven ligger i forlængelse af de ændringer, der blev gennemført pr. 1. januar 1999, hvorefter en del af de likvide midler, der fremkommer ved udamortisering af realkreditlån i de almene boligafdelinger, skal indbetales til Landsbyggefonden. Loven gælder pr. 1. januar 2003.

Landsbyggefonden overtager den statslige merudgift til det almene byggeri som følge af nedsættelse af den kommunale grundkapital i perioden 2002-2004.

Landsbyggefonden får mulighed for – ud over at yde støtte til udbedring af byggeskader m.v. – også at støtte forbedringer i bredere forstand, herunder lejlighedssammenlægninger, forbedret tilgængelighed m.v.

Samtidig kan fonden yde ydelsesstøtte til realkreditlån til finansiering af forbedringer inden for en samlet investeringsramme på årligt 1.500 mill. kr., hvoraf mindst 50 mill. kr. skal anvendes til at gøre eksisterende boliger mere egnede for handicappede. Det er forudsat, at fonden inden for investeringsrammen tilrettelægger tilsagnsgivningen under hensyn til påvirkningen af aktiviteten i bygge- og anlægssektoren.

Udgangspunktet for fondens støtte er, at investeringerne finansieres af lejeforhøjelser i videst muligt omfang. I det omfang arbejderne ikke kan finansieres ved lejestigninger, dækkes udgifterne i videst muligt omfang ved anvendelse af midler fra boligorganisationens trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital. Endvidere forudsættes afdelingens egne henlagte midler anvendt i størst muligt omfang.

Fonden afpasser støtten til den enkelte afdelings forhold og som udgangspunkt skal beboerbetalingerne det første år mindst udgøre 3,4 pct. af de støtteberettigede udgifter. Fonden kan således fastsætte en højere beboerbetaling afhængig af forholdene, men kan også i særlige tilfælde fastsætte en lavere beboerbetaling end mindstebetalingen på 3,4 pct.

Til investeringer, der medgår til forbedring af tilgængeligheden og til miljøforbedrende foranstaltninger kan fonden yde en støtte svarende til hele beboerbetalingerne.

Fonden har fået mulighed for at optage lån med statsgaranti til dækning af udgifterne til ydelsesstøtte indenfor en samlet låneramme på 475 mill. kr.

Støtte til beboerrådgiver

Landsbyggefonden har fået mulighed for at yde tilskud til ansættelse af beboerrådgivere i udsatte almene boligafdelinger. Fondens tilskud kan maksimalt udgøre 50 pct. af udgifterne til den enkelte beboerrådgiver, mens de resterende 50 pct. skal afholdes af beliggenhedskommunen og boligorganisationen.

Endelig nedlægges moderniseringsfonden. De midler, der er i moderniseringsfonden overføres til landsdispositionsfonden, ligesom moderniseringsfondens formål overføres hertil.

Udvidelse af bygherre kredsen til alment byggeri

Ved lov nr. 1088 af 17. december 2002 blev reglerne for tilsagnsgivning ændret. Det er fra 1. januar 2003 en forudsætning for kommunens tilsagn om støtte til alment byggeri, at kommunens udpegning af bygherre sker i åben konkurrence, hvor varetage

gelse af bygherreopgaven indgår med afgørende vægt.

Både almene boligorganisationer og private bygherrer har mulighed for at søge om tilsagn, Hovedopgaven for bygherren er bl.a. at:

- klarlægge de behov, det enkelte byggeri skal dække
- træffe beslutning om byggeriets størrelse, ydre og indre udformning samt kvalitet
- afholde udbud af projekterings- og byggearbejder
- fastlægge og fastholde de økonomiske og projektmæssige mål gennem byggeprocessen
- definere opgaver og ansvar for byggeriets parter
- udnytte og deltage i udveksling af erfaringer fra tidligere byggerier

Kommunens udvælgelse af ansøger sker efter princippet økonomiske mest fordelagtige tilbud. Det er forudsat, at kommunen lægger afgørende vægt på den pågældende bygherres professionalisme og faglige kompetence, det i ansøgning skitserede projekt, herunder forholdet mellem projektets pris og kvalitet samt honorarets størrelse. Invitation til at deltage i den åbne konkurrence skal ske ved landsdækkende annoncering.

Det er en forudsætning, at den endelige bygningssejer/driftsherre er en almen bygningssejer. Er bygherren ikke også den endelige driftsherre, skal der på tilsagnstidspunktet være indgået aftale mellem parterne, som regulerer deres indbyrdes forhold frem til overdragelsen af byggeriet. Overdragelse skal ske senest ved ibrugtagningstidspunktet.

Byggeriet vil være omfattet af de gældende regler om det almene byggeris tilrettelæggelse

og gennemførelse, f.eks. om kvalitetssikring, totaløkonomi og logistik. Endvidere er der krav om, at bygherren skal udbyde byggearbejderne efter tilbudsloven og tilbudsbekendtgørelsen, d.v.s. arbejdet kan ikke udføres i eget regi.

En bekendtgørelse med tilhørende vejledning om valg af bygherre ventes at foreligge i løbet af 2003.

Ommærkning til ungdomsboliger og udvidelse af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner

Ved lov nr. 1092 af 17. december 2002 er der etableret mulighed for ommærkning af mindre almene familieboliger under 55 m² til almene ungdomsboliger. Boligerne skal fremover udlejes efter samme regler som andre almene ungdomsboliger. Der sker ingen ændring i huslejen.

Endvidere får eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner mulighed for at udvide bebyggelser med støtte efter loven.

Efter den 31. december 1996 har det ikke været muligt at etablere ungdomsboliger i selvejende institutioner, og hvis en eksisterende selvejende institution ville udvide, forudsatte det en omdannelse til en almen boligafdeling/almen boligorganisation.

De nye almene ungdomsboliger skal reguleres efter samme regler, som gælder for de eksisterende selvejende ungdomsboliger. På visse punkter vil boliger, der etableres efter ordningen være reguleret efter almenboligloven, først og fremmest forhold vedr. finansieringen og støtte. De nye almene boliger er omfattet af reglerne om indbeta-

*Helsingør Boligselskab, afd. 24,
Vapnagård*

Foto: Harry Nielsen



ling af udamortiserede ydelser til Landsbyggefondens nybyggerifond.

der overgangsregler for de ordninger, der modtog støtte indtil den 31. december 2002.

Der er gennemført følgende administrative ændringer

Driftsbekendtgørelsen

Bekendtgørelse nr. 1191 af 17. december 2002 om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Der er foretaget en ændring af driftsbekendtgørelse bl.a. som følge af de ændrede regler vedr. aktivering af Landsbyggefondens midler. Endvidere gennemføres der indtil videre ændring af regnskabsreglerne på grund af ny årsregnskabslov.

Støttebekendtgørelsen

Ved bekendtgørelse nr. 1167 af 16. december 2002 er etableret hjemmel til, at staten yder et tilskud til dækning af kommunens eller amtskommunens udgifter forbundet med etablering af nybyggeri af almene boliger, som forbeholdes yngre fysisk handicappede under 60 år.

Landsbyggefondens regulativer og regler

Landsbyggefondens bestyrelse har den 11. december 2002 vedtaget Regulativ om støtte til opretning m.v. Regulativet træder i kraft pr. 1. januar 2003 og indeholder overgangsregler for de arbejder, der har modtaget tilsagn om støtte før den 31. december 2002.

Endvidere har Landsbyggefondens bestyrelsen den 11. december 2002 vedtaget Regulativ om støtte til beboerrådgivere. Regulativet er en udmøntning af lov nr. 314 af 22. maj 2002, hvor den statslige støtte til beboerrådgiverordningen blev afskaffet. Regulativet træder i kraft den 1. januar 2003 og indehol-

Ordforklaringer

60

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

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

Beboerrådgiver. Ansat i samspilramt boligområde, som aflønnes primært ved støtte fra staten og 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.

Byggeskadefonden/Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse. To fonde oprettet ved lov som led i ansvars- og kvalitets sikringsreformen 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.

Den fælles moderniseringsfond. Lovbestemt konto oprettet i 1980 i Landsbyggefondens regnskab med

henblik på supplerende støtte til boligafdelinger med særlige opretningsbehov. Efter lovændring i 1991 har fællesfonden dækket udgifterne til ydelsesstøtte vedrørende lån til finansiering af byggeskadeudbedring, ombygning af lejligheder og miljøfremmende foranstaltninger.

Driftssikring. Supplerende støtte fra staten, beliggenhedskommunen og Landsbyggefonden til løbende nedbringelse af huslejen i et antal boligafdelinger, som fik tilsagn herom i 1980. Driftssikringen færdigaftappes 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 forebygge svigt.

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. Den fælles moderniseringsfond regaranterer halvdelen af kommunernes garanti stillelse vedrørende realkreditlån til finansiering af byggeskadeudbedring 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 landsdispositions-fonden til forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte boligafdelinger. Etableret ved John Winther udvalgets rapport og 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 nybyggerifinansieringen anvendes af lovgivningsmagten 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.

Hjemfaldsafløsning. Ordning, hvorefter en ejer kan købe sig fri af en på ejerens ejendom påhvillende 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-omprioriteringsloven. Huslejesikringen aftrappes efter særlig bestemmelse i lov.

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

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

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

Landsdispositionsfondens. Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Fondens kan yde særlig driftsstøtte til problemramte boligafdelinger. Oprettet ved lovændring i 1987 efter forslag fra John Wintherudvalget.

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 bl.a. kun betaler en nettokapitaludgift fastsat ved lov.

Omprioriteringslov. Driftsstøttelov som efter ansøgning i en årrække nedsætter en boligafdelings kapital-

udgifter bl.a. ved hjælp af løbetidsforlængelse og forøget statsstøtte i en periode.

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

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

Regulativ. Landsbyggefondens regler udstedt i medfør af loven vedrørende bl.a. indbetalinger til landsdispositionsfondens, støtte til byggeskaderenovering, særlig driftsstøtte og tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder.

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

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

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

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

Særlig driftsstøtte. Kapitaltilførsel m.v. til problemramte boligafdelin-

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

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

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

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

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

*FSB, AKB m.fl.
Bellahøjbebyggelsen i København.*
Foto: HarryNielsen



*Gladsaxe almennyttige Boligselskab,
afd. Ved Branddammen*

Foto: BL Arkiv

