

LANDSBYGGEFONDENS BESTYRELSE

Valgt af Boligselskabernes Landsforening

Jesper Nygård, København, formand
Nis Christian Sørensen, Grindsted, næstformand
Uffe Petersen, Greve
Gunnar Grangaard, Viborg
Knud Jørgensen, Randers

Valgt af Lejernes Landsorganisation i Danmark

Dorte Larsen, Brøndby
Eric Røper Nielsen, Ballerup

Valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner i fællesskab

Jens Ole Nielsen, København

Valgt af Kommunernes Landsforening

Eske Groes, København

Direktion

Gert Nielsen, direktør
Birger R. Kristensen, sekretariatschef

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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

INDHOLD

	Side
Virksomheden 2004	3
Nybyggeri	5
Pligtmæssige bidrag	6
Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden	7
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	9
Renoveringsstøtteordningen	11
Særlig driftsstøtte	17
Udlejningsstatistik	23
Regnskabskonsulenttjenesten	24
Administration m.v.	26
Bilag	28



VIRKSOMHEDEN 2004

Administration.

Grundkapital i alment nybyggeri er midlertidigt nedsat fra 14 % til 7 % af anskaffelsessummen. Nedsættelsen er foreløbig gældende i perioden 15. juni 2001 – 31. december 2005.

Folketinget har i 2002 fastlagt Landsbyggefondens overtagelse af andel af statens udgifter ved det almene nybyggeri 2002-2004. Landsdispositions-fonden 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. 5,7 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. Landsdispositions-fonden frem-skaffer midlerne fra de nye indbetalinger, eventuelt i en overgangsperiode ved lån med statsgaranti.

Regnskabskonsulenttjenesten.

1. del af en tema-undersøgelse om almene boligorganisationers administrationsforhold er offentliggjort på fondens hjemmeside i juni



Boligselskabet AKB, Lyngby – afd. 3001, Fortunbyen.
Fotograf: Arkitema.

2004. 15 boligorganisationer, bredt repræsenterende den almene boligsektor, deltog i undersøgelsen. 2. del af tema-undersøgelsen fokuserer på mulighederne for etablering af benchmarking m.v. 2. del blev sendt i EU-udbud ultimo 2004 og forventes igangsat primo 2005. Fonden arbejder desuden med en spørgeskema-undersøgelse om erfaringer fra forvaltningsrevisionen. 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).

Fondens regnskabsindberetningsprogram har efter tilpasninger vist sig mere brugervenlig og effektiv. Efter en handlingsplan optrappes valideringen af de indberettede regnskabsdata m.v. Målet er at muliggøre overgang til automatisk validering ved internet-indberetning. Programudvikling pågår. Regnskabsindberetningerne har betydning for bl.a. økonomiske beregninger i relation til samfundspolitiske overvejelser. Fonden vil videreudvikle de bearbejdede statistikker til belysning af omkostningsudviklingen i sektoren.

Landsbyggefondens 2004

Indbetalinger

Pligtmæssige bidrag 722 mill. kr.
Nye indbetalinger (udamort. ydelser) 92 mill. kr.
Forskelsleje, renter m.v. 127 mill. kr.

Udbetalinger

Trækningsrets- tilskud 402 mill. kr.
Ydelsesstøtte, renovering 218 mill. kr.
Kapitaltilførsel, huslejesikring/- bidrag m.m. 391 mill. kr.
Refusion stat ydelsesstøtte nybyggeri 0 mill. kr.



Roskilde Boligselskab – afd. Solparken.
Fotograf: Jørgen Jørgensen.

Særlig driftsstøtte

Fra 1. januar 2003 trådte lovændring om ny renoveringsstøtteordning i kraft. Renoveringsbehovene i forskellige årgange af det almene byggeri ses nu ud fra en konkurrencemæssig synsvinkel og fonden har fået mulighed for at støtte næsten alle former for opretning og forbedring af alment byggeri. I forhold til behovet er midlerne imidlertid begrænsede. Ved udgangen af 2004 skønnes ansøgningsmassen at omfatte anlægsarbejder for ca. 8,2 mia. kr. og i årene 2005-2008 er der godt 6 mia. kr. til rådighed efter almenboliglovens § 91. Der er fortsat en stor andel ansøgninger indgivet under den tidligere byggeskadeudbedrings-ordning og pr. 1. januar 2003 overført til den nye renoveringsstøtteordning. Fonden finder det derfor ikke muligt at støtte alle typer af opretningsarbejder m.v., men koncentrerer sig om klimaskærmen, ombygninger, tilgængelighed o.lign. – ekstraordinære investeringer, som en boligafdeling normalt ikke selv fuldt ud kan finansiere. Forbedringsarbejder i boligerne,

nye køkkener uden lejlighedsombygning, fornyelse af VVS-anlæg efter sædvanlig levetid samt andre tilsvarende vedligeholdelses-/henvælgelsesarbejder støttes ikke efter almenboliglovens § 91. På grund af den overførte sagsmængde pr. 1. januar 2003 og tilkendegivelsen under lovændringens behandling om en maksimum-beboerbetaling første fulde år på 3,4% af anskaffelsessummen, er det i praksis indtil videre ikke muligt at anvende lovens fleksible beboerbetalings-bestemmelse.

Opgraderingen af 1950'er-byggeriet er fra 1. januar 2003 et nyt område for renoveringsstøtteordningen. Der arbejdes med 22 demonstrationsprojekter, som bl.a. skal danne grundlag for fondens praksis på området. Med støtte fra Fonden Realdania er der etableret 2 læringsnetværk, som skal udvikle grundlaget for denne nye indsats. Fonden har iværksat et formidlingsprojekt vedrørende ideerne i demonstrationsprojekterne.

I 2004 blev en række endelige helhedsplaner for "omberegnings-sagerne" i henhold til 2000 omprioriteringsloven indstillet til godkendelse. Projekterne under de enkelte helhedsplaner behandles særskilt. Der udestår efter tilsagnsåret 2004 godt 3 mia. kr. i anlægssummer til fysiske projekter, der er overført som overgangssager til den nye renoveringsstøtteordning.

Udlejningsvanskelighederne i den vestlige del af Danmark og særligt i Nord-/Sønderjylland skaber et større antal driftsstøttesager end i de foregående år. På grundlag af analyser af den lokale bolig efterspørgsel forsøger fonden sammen med de berørte boligorganisationer og kommuner at tilpasse disse afdelinger til efterspørgslen. Det kan f.eks. være ved etablering af tilgængelighed, ombygninger, herunder til særlige grupper, omdannelse på forsøgsbasis af boligarealer til erhverv m.v.

NYBYGGERI

Lån til nybyggeri m.v.

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

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 et af de laveste i perioden 1999-2004. Ændringer i finansiering, den kommunale låneadgang og udlejningssituationen har formentlig påvirket tilsagnsgivningen over de senere år.

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

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

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

Kommuner har rejst sager om ekstraordinær tilbagebetaling af grundkapital-lån, som normalt er afdragsfrie i 50 år. Bl.a. under indtryk af svækkelsen i almene boligers konkurrenceevne har fonden ikke kunnet tiltræde lejeforhøjelser til dækning af afvikling før tid.

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.



Skanderborg Andelsboligforening – afd. Skjoldparken, Stilling.
Fotograf: Mogens Laier.

ALMENE BOLIGORGANISATIONER:							
Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på tilsagnsår 1999-2004							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
Familieboliger	2.497	2.220	1.828	6.019	2.818	2.441	17.823
Ungdomsboliger	861	881	365	1.098	606	762	4.573
Ældreboliger	1.655	1.616	1.581	3.300	1.528	827	10.507
I alt	5.013	4.717	3.774	10.417	4.952	4.030	32.903
SELVEJENDE ÆLDREBOLIGINSTITUTIONER, KOMMUNER OG AMTSKOMMUNER:							
Antal almene ældreboliger fordelt på tilsagnsår 1999-2004							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
Ældreboliger	1.417	1.124	2.352	3.509	3.156	2.612	14.170

Tabel 1
Støttet nybyggeri opført af almene boligorganisationer samt selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

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 46,75 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965, og med 20,90 kr. pr. m² for afdelinger med kommunal fritagelse for bidrag samt for afdelinger, som er taget i brug i perioden 1. januar 1965 indtil 1. januar 1970.

Bidrag for afdelinger, som opfylder betingelserne i lovens § 80, stk. 4, og som fonden derfor har bevilget fritagelse for forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m². G-indskud har herefter i alt andraget ca. 654 mill. kr. De samlede pligtmæssige bidrag i 2004 har andraget ca. 722 mill. kr., hvoraf ca. 433 mill. kr. (60 %) er overført til konti med trækingsret, og restbeløbet på ca. 289 mill. kr. (40 %) er overført til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

De stigende udgifter for fonden til dækning af ydelsesstøtte i forbindelse med renovering m.m. har medført, at der tidligere over for de almene boligorganisationer er varslet, at yderligere ændringer kan blive nødvendige fra 1. januar 2003. Fondens bestyrelse besluttede i 2002 at ophæve dette varsel. Socialministeriet har dog senest yderligere forlænget en udsættelse af varslet, denne gang til 1. januar 2006. Der meddeles således indtil videre ikke trækingsretstilsagn til mere end 50 % af bidragene efter 1. januar 2006.

For 2005 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regulering på basis af udviklingen af "byggeomkostningsindeks for boliger i alt"



Boligforeningen Vanggården – afd. 1, Amagergade.
Fotograf: Landsbyggefonden.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
A-indskud	68	68	68	68	68	68	408
G-indskud	581	602	613	633	642	654	3.725
I alt	649	670	681	701	710	722	4.133

at andrage ca. 726 mill. kr., hvoraf ca. 436 mill. kr. (60 %) overføres til konti med trækingsret, og ca. 290 mill. kr. (40 %) overføres til landsdispositionsfondens (særlig driftsstøtte).

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.

Tabel 2
Udviklingen i de pligt-
mæssige bidrag (mill. kr.)
for perioden 1999-2004:

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 (landsdispositionsfondens).

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.

Grundlag

I medfør af almenboligloven har Landsbyggefonden fastsat et regulativ om indbetalinger til landsdispositionsfondens 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 finansieringsreformen (nybyggerifond, 3-deligen af beboerbetalinger efter 35 år o.s.v.).

Indberetning

Den enkelte almene boligorganisation, selvejende ældreboliginstitution, kommune eller amtskommune, er selv ansvarlig for korrekt selvangivelse af lån, som udamortiseres. Landsbyggefonden arbejder på at få låneoplysninger til rådighed, som kan støtte boligorganisationernes, institutionernes og kommunernes indberetning til fonden. 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.

Der er ikke indbetalingspligt vedrørende realkreditlån m.v. optaget til finansiering af forbedringsarbejder, byggeskaderenovering m.v., men de indberettes af hensyn til opbygning af låneregisteret og sammenligning med modtagne oplysninger fra Økonominstyrelsen og realkreditinstitutterne.

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

Fonden har ved udsendelse af indberetningen søgt at "fortrykke" de allerede registrerede oplysninger om udamortiserede lån m.v., således at det kun er eventuelle korrektioner og nye udamortiseringer, der i



A/B Gudenå - afd. 12, Nållemagervej.
Fotograf: Landsbyggefonden.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
28	37	43	58	92	147	181	217	249	446	755
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
956	1.070	1.186	1.367	1.541	1.681	1.747	1.802	1.850	1.906	

Tabel 3

Faktiske indbetalinger (mll. kr.) til landsdispositionsfondens 2000-2004 og prognose for indbetalinger til landsdispositionsfondens 2005-2020.

Løbende priser. Ministerielle beregninger, inflation 2,5% p.a.

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 videreindbetales til landsdispositi-

onsfonden. 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 boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

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

Særlige forhold

Ved hel eller delvis afståelse af (f.eks. erhvervsarealer i) boligafdelinger tilhørende almene boligorganisationer 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. Denne regel omfatter ikke provenu ved forsøgssalg af familieboliger, hvor der er fastsat særregler.

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.

Ministeriet og Økonomistyrelsen 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 på sigt beregnet et provenuetab på et halvt hundrede millioner pr. år.



Andelsboligforeningen Røntofte, Helsingør – afd. 1.
Fotograf: Landsbyggefonden.

TILSKUD TIL FORBEDRINGSARBEJDER M.V.

Trækningsret

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

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 433 mill. kr. (2004) er overført til 541 konti reserveret for de enkelte boligorganisationer som trækningsret. 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 599 mill. kr.

Ved udgangen af 2004 er der fra "trækningsretten" meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 599 mill. kr.

De udsponerede saldi på de 541 trækningsretskonti udgør ultimo 2004 totalt ca. 772 mill. kr. 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. Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidslægning med hensyn til anvendelse af trækningsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at



Ebeltoft Boligselskab – afd. 5 og 6, Arbogavej.
Fotograf: Landsbyggefonden.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Tilsvar (bogført saldo), primo	942	1.004	1.115	1.211	1.286	1.408
Trækningsret overført	390	402	409	421	426	433
Tilskrevne renter	35	48	55	49	40	40
I alt	1.367	1.454	1.579	1.681	1.752	1.881
Udbetalt tilskud	÷363	÷339	÷368	÷395	÷344	÷402
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	1.004	1.115	1.211	1.286	1.408	1.479
Andel af tilgodehavende bidrag, ultimo ¹	÷97	÷100	÷102	÷105	÷107	÷108
I alt	907	1.015	1.109	1.181	1.301	1.371
Meddelte tilsagn i alt	÷680	÷716	÷663	÷631	÷651	÷599
Ikke disponeret saldo	227	299	446	550	650	772

Tabel 4
Bevægelserne på trækningsrets- midlerne i perioden 1999-2004 (i mill. kr.)

¹ Der indbetales senest primo februar efterfølgende år.

