

Beretning

Landsbyggefonden 2000



Beretning

2000

Landsbyggefonden

Indhold

2

Side

Landsbyggefondens administration	5
Nybyggeri	6
Byggeri af familieboliger – almene boligorganisationer	9
Byggeri af ungdomsboliger – almene boligorganisationer	10
Byggeri af ældreboliger – almene boligorganisationer	12
Byggeri af ældreboliger - selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	14
Pligtmæssige bidrag	15
Nye indbetalinger til Landsdispositionsfonden	17
Tilskud til forbedringsarbejder m.v.	20
Byggeskaderenovering m.v.	22
Behovsundersøgelse – fysisk opretning og forbedring	26
Særlig driftsstøtte	28
1994-Omprioriteringsloven	33
2000-Omprioriteringsloven	34
Afløsning af tilbagekøbsrettigheder	36
Udlejningsstatistik	39
Regnskabskonsulenttjenesten	40
Almenboligloven m.m.	42
Ordforklaringer	46
Hovedtal fra fondens regnskab	48

Tabeloversigt

	Side
Nybyggeri	
Tabel 1. Støttet nybyggeri 1995-2000, almene boligorganisationer samt støttet nybyggeri 1999-2000, selvejende ældrebolig-institutioner, kommuner og amtskommuner	6
Tabel 2. Fordeling af byggeri på amter og tilsagnsår 1995-2000	7
Familieboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 3. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1995-2000	9
Tabel 4. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag	9
Tabel 5. Geografisk/type fordeling (i procent)	9
Tabel 6. Anskaffelsessum/lån	9
Ungdomsboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 7. Gennemsnitligt antal ungdomsboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1995-2000	10
Tabel 8. Geografisk/type fordeling (i procent)	10
Tabel 9. Anskaffelsessum/lån	10
Ældreboliger – almene boligorganisationer	
Tabel 10. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. lånesag fordelt på tilsagnsår 1995-2000	12
Tabel 11. Geografisk/type fordeling (i procent)	12
Tabel 12. Anskaffelsessum/lån	12
Ældreboliger – selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner	
Tabel 13. Antal ældreboliger 1999-2000	14
Tabel 14. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag 1999-2000	14
Tabel 15. Geografisk fordeling (i procent) 1999-2000	14
Pligtmæssige bidrag	
Tabel 16. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1995-2000	16
Nye indbetalinger til landsdispositionsfonden	
Tabel 17. Prognose for de nye indbetalinger 2000-2011	17
Forbedrings- og opretningsarbejder m.v.	
Tabel 18. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 1995-2000	20
Tabel 19. Udviklingen i trækningsrettens anvendelse i årene 1995-2000	21
Udbedring af byggeskader, miljøforbedringer og ombygning af boliger m.v.	
Tabel 20. Tilsagn til boliger med byggeskadesager 1991-2000	25
Tabel 21. Tilsagn til boliger med byggeskadesager 1979-2000	25
Landsdispositionsfonden	
Tabel 22. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel	28
Tabel 23. Kapitaltilførsel m.v. 1995-2000	30
Tabel 24. Bevægelser i perioden 1995-2000	31
2000-Omprioriteringsloven	
Tabel 25. Årlige støttebeløb for 2001-2004	35
Ledighedsstatistik	
Tabel 26. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1995-2000	39



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 afdelingsleder, én byggeteknisk konsulent, to regnskabskonsulenter og to sekretariatsmedarbejdere. Afdelingen forestår sagsbehandling vedrørende byggeskaderenovering m.v., særlig driftsstøtte, byudvalgsaktiviteter og yder sekretariatsmæssig bistand til bestyrelse og direktion.

Regnskabskonsulenttjenesten, som er genetableret som selvstændig afdeling fra 1. april 2000, er bemandet med afdelingsleder, tre regnskabskonsulenter og to en halv regnskabsmedarbejdere. Af-

delingen forestår garantiordning for afdelingsmidler, regnskabsindberetning på edb, regnskabsdatabasen, temaundersøgelser, foretager regnskabs gennemgang samt yder vejledning i regnskabsspørgsmål m.m.

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

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

Efter fraflytning af Byfornyelse Danmark pr. 1. december 1999 er lokalerne i 2000 istandsat og inventar udskiftet. Et reserveareal er udlejet.

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 2000 ansat tre medarbejdere i den fælles IT-funktion for Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. IT-funktionen ledes af IT-chef og en medarbejder ansat i Byggeskadefonden, mens den anden IT-medarbejder er ansat i Landsbyggefonden.

Der er endvidere indgået samarbejdsaftale mellem Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden om direktionsbistand samt udlån af medar-

bejdere m.v. Samarbejdsaftalerne er undergivet momsregistrering.

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 2000 har antallet af porteføljeplejeaftaler været fire. Afkastet i 2000 var præget af stabilisering af renter og obligationskurser. Det betyder, at afkastet totalt set udgør ca. 97 mill. kroner incl. netto kursavance m.v.

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

Hjemmeside

Der er bevilget midler til omlægning af Landsbyggefondens hjemmeside, www.lbf.dk og www.landsbyggefonden.dk. Hjemmesiden vil fortsat primært være rettet mod aktører (valgte og ansatte) i boligorganisationer, kommuner, revisionsfirmaer m.fl., som på forhånd kender den grundlæggende virksomhed 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.

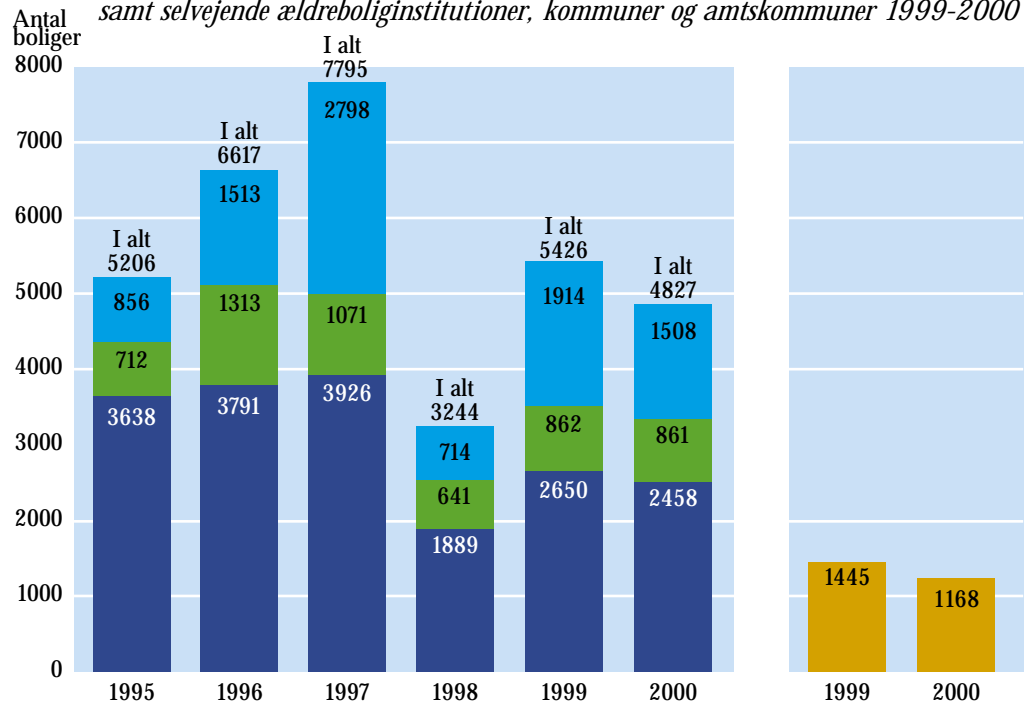
En ny tæt/lav afdeling i grønne områder. Humlebæk Boligselskab, afdeling Ravnsbjerg.

Foto: Harry Nielsen

Nybyggeri

I alt 95-2000	9303	Ældreboliger
	5460	Ungdomsboliger
	18.352	Familieboliger
99-2000	2.613	Ældreboliger i selvej. inst., kommuner og amtskommuner

Tabel 1. Støttet nybyggeri, almene boligorganisationer 1995-2000 samt selvejende ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner 1999-2000



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 reduceret fra 1999 til 2000. Finansieringsændringer og kommunale låneregler har formentlig specielt påvirket ældreboligbyggeriets fordeling over de seneste år.

Hjemfaldsklausuler

Fonden har i en periode forelagt alle nye sager med hjemfald (tilbagekøbsdeklaration) for By- og Boligministeriet. Det har været en forudsætning for fondens ekspedition af grundkapital vedrørende boligafdelinger med hjemfald inden for 50-60 år, at beliggenhedskommunen holder fonden skadesløs for eventuelle tab ved lånets ekspedition.

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

Afslutning af byggesager m.v.

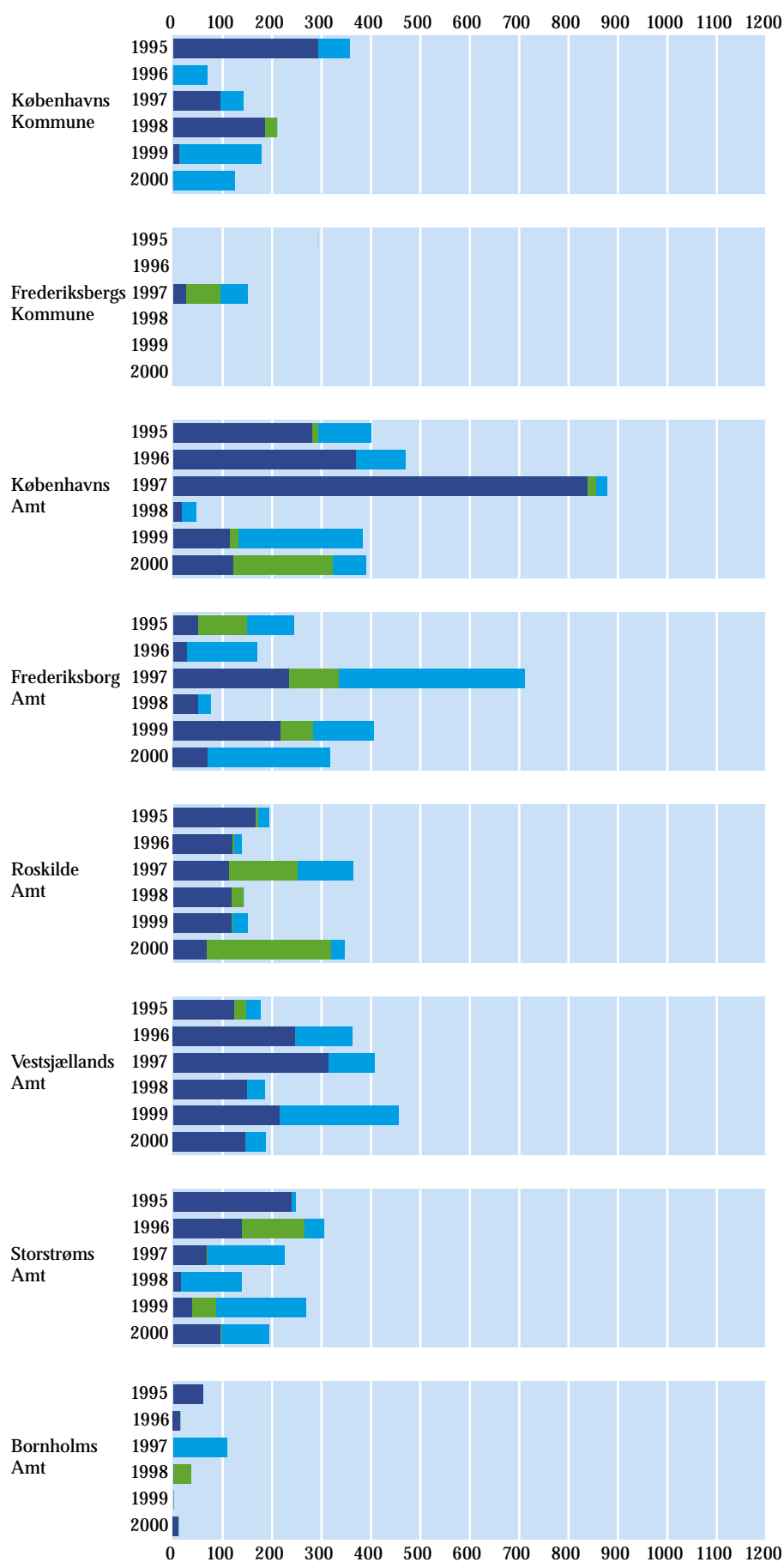
Bygherren er ansvarlig for rettidig fremsættelse af udbetalingsbegæringer o. lign. Eventuelle renteindtægter indtil udbetaling af grundkapital tilfalder Landsbyggefonden.

Uanset årsagen er en boligorganisationen forpligtet til tilbage-

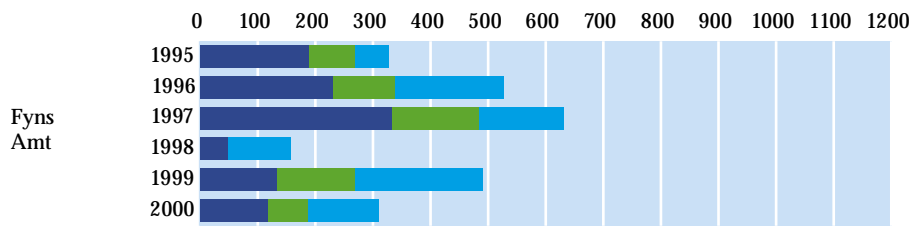
betaling af et grundkapitallån, hvis det offentlige støttetilsagn bortfalder på grund af manglende skema B-godkendelse.

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

Tabel 2. Antal familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger fordelt på amter og tilsagnsår 1995-2000

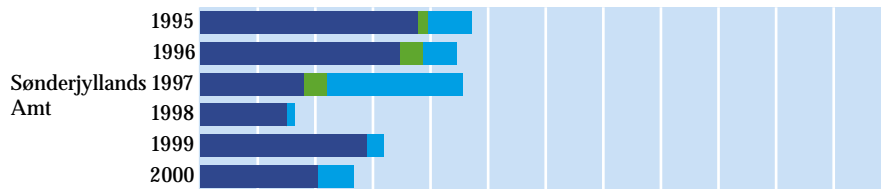


	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
1995	292	0	65	357
1996	0	0	68	68
1997	94	0	48	142
1998	185	25	0	210
1999	11	0	167	178
2000	0	0	124	124
1995-2000	582	25	472	1079
1995	0	0	0	0
1996	0	0	0	0
1997	20	74	56	150
1998	0	0	0	0
1999	0	0	0	0
2000	0	0	0	0
1995-2000	20	74	56	150
1995	280	13	108	401
1996	369	0	101	470
1997	837	18	24	879
1998	16	0	30	46
1999	114	18	251	383
2000	122	200	68	390
1995-2000	1738	249	582	2569
1995	49	100	94	243
1996	27	0	142	169
1997	234	100	378	712
1998	50	0	26	76
1999	216	67	122	405
2000	65	0	248	313
1995-2000	641	267	1010	1918
1995	166	6	21	193
1996	120	2	17	139
1997	112	140	112	364
1998	117	26	0	143
1999	118	1	31	150
2000	67	252	30	349
1995-2000	700	427	211	1338
1995	122	26	28	176
1996	247	0	116	363
1997	314	0	93	407
1998	148	0	38	186
1999	215	0	241	456
2000	146	0	35	181
1995-2000	1192	26	551	1769
1995	239	0	8	247
1996	138	128	39	305
1997	66	2	158	226
1998	15	0	123	138
1999	37	50	181	268
2000	92	2	97	191
1995-2000	587	182	606	1375
1995	60	0	0	60
1996	14	0	0	14
1997	0	0	109	109
1998	0	36	0	36
1999	0	0	0	0
2000	11	0	0	11
1995-2000	85	36	109	230

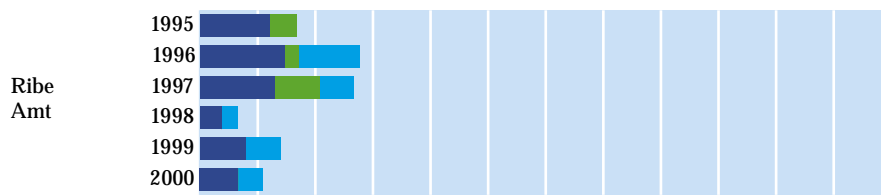


	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
1995	189	80	59	328
1996	230	108	189	527
1997	333	150	148	631
1998	47	0	110	157
1999	133	136	222	491
2000	117	70	123	310

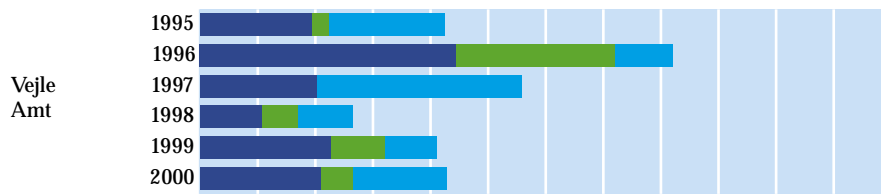
1995-2000	1049	544	851	2444
1995	378	17	77	472
1996	347	40	58	445
1997	180	40	236	456
1998	150	0	14	164
1999	289	0	30	319
2000	204	0	63	267



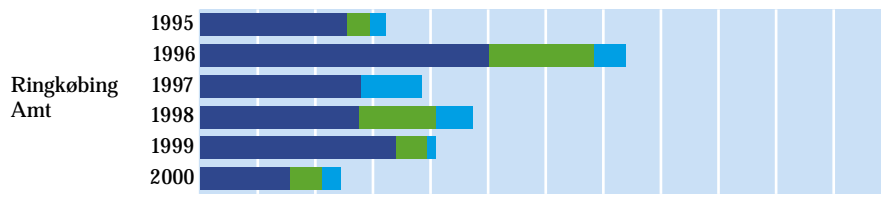
1995-2000	1548	97	478	2123
1995	120	47	0	167
1996	147	25	105	277
1997	130	78	58	266
1998	37	0	28	65
1999	79	0	61	140
2000	66	0	42	108



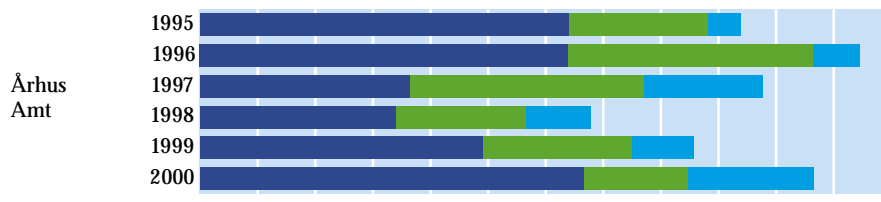
1995-2000	579	150	294	1023
1995	193	30	202	425
1996	445	276	99	820
1997	202	0	356	558
1998	107	63	94	264
1999	226	94	91	411
2000	210	54	164	428



1995-2000	1383	517	1006	2906
1995	255	39	28	322
1996	501	183	55	739
1997	279	0	105	384
1998	275	135	64	474
1999	340	54	14	408
2000	155	55	34	244



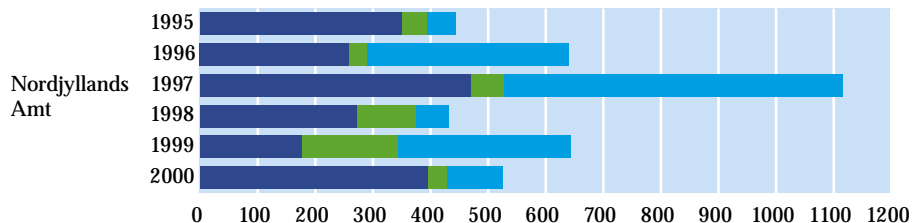
1995-2000	1805	466	300	2571
1995	640	241	58	939
1996	639	425	80	1144
1997	364	406	207	977
1998	339	227	112	678
1999	491	258	108	857
2000	666	181	218	1065



1995-2000	3139	1738	783	5660
1995	133	2	55	190
1996	201	64	41	306
1997	291	6	122	419
1998	132	26	18	176
1999	204	19	93	316
2000	139	14	164	317



1995-2000	1100	131	493	1724
1995	349	44	51	444
1996	259	31	349	639
1997	470	57	588	1115
1998	271	103	57	431
1999	177	165	302	644
2000	398	33	98	529



1995-2000	1924	433	1445	3802
-----------	------	-----	------	------

Byggeri af familieboliger, almene boligorganisationer

Siden 1994 er det de enkelte kommuner, som meddeler tilsagn om støtte ud fra en vurdering af de lokale boligbehov. De seneste år 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 overvejelser.

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

Tabel 3. Nybyggeri af familieboliger fordelt på tilsagnsår 1995-2000

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Familieboliger	3.537	3.608	3.424	1.809	2.476	2.232
Forsøgsbyggeri	¹⁾ 101	²⁾ 183	³⁾ 502	⁴⁾ 80	⁵⁾ 174	⁶⁾ 226
	3.638	3.791	3.926	1.889	2.650	2.458

¹⁾ § 54 på 17 lejligheder og § 62a på 84 lejligheder

²⁾ § 54 på 159 lejligheder og § 62a på 24 lejligheder

³⁾ § 144 (§ 62a) på 9 familieboliger og § 146 (§ 54) på 493 familieboliger

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

⁵⁾ § 144 på 12 familieboliger og § 146 på 162 familieboliger

⁶⁾ § 144 på 20 familieboliger og § 146 på 206 familieboliger

Tabel 4. Gennemsnitligt antal familieboliger pr. lånesag

	Antal fam.boliger	Antal lånesager			Gnms. antal fam.bol. pr. sag
		»rene« integrerede	i alt		
1995	3.638	172	16	188	19
1996	3.791	177	24	201	19
1997	¹⁾ 3.298	151	13	164	20
1998	1.889	92	11	103	18
1999	²⁾ 2.650	121	19	140	19
2000	³⁾ 2.458	122	14	136	18

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

²⁾ Incl. 3 tilsagn på i alt 4 familieboliger (ombygninger)

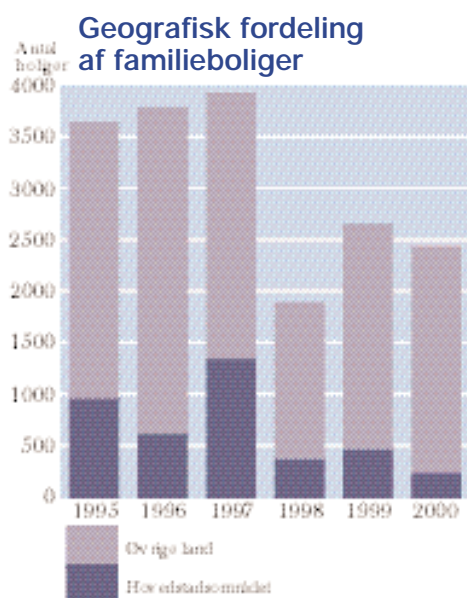
³⁾ Incl. 4 tilsagn på i alt 7 familieboliger

Tabel 5. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal fam.bol.	Hovedstads-området	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1995	3.638	26	74	51	49
1996	3.791	16	84	47	53
1997	3.926	34	66	35	65
1998	1.889	19	81	36	64
1999	2.650	17	83	46	54
2000	2.458	10	90	41	59

Tabel 6. Anskaffelsessum/lån

	Antal familieboliger	Anskaffelsessum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffelsessum pr. bolig	Index
			- mill. kr. -	%		
1995	3.638	2.728	191	7	750	100
1996	3.791	2.897	203	7	764	102
1997	3.926	3.318	232	7	845	113
1998	1.889	1.690	237	14	895	119
1999	2.650	2.424	339	14	915	122
2000	2.458	2.347	329	14	955	127



Byggeri af ungdomsboliger, almene boligorganisationer

10

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. Anskaffelsessummen pr. ungdomsbolig er steget en del i år 2000, dog ikke så meget som fra 1998 til 1999.

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

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	
1995	712	24	8	32	22
1996	1.313	24	8	32	22
1997	¹⁾ 1.071	23	7	30	36
1998	641	15	7	22	29
1999	²⁾ 862	16	11	27	32
2000	³⁾ 861	14	3	17	51

¹⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 146 på 40 ungdomsboliger

²⁾ Incl. 2 forsøgsbyggerier § 146 på 39 ungdomsboliger og et mertilsagn på 1 bolig

³⁾ Incl. et byggeri på 252 ungdomsboliger i Roskilde

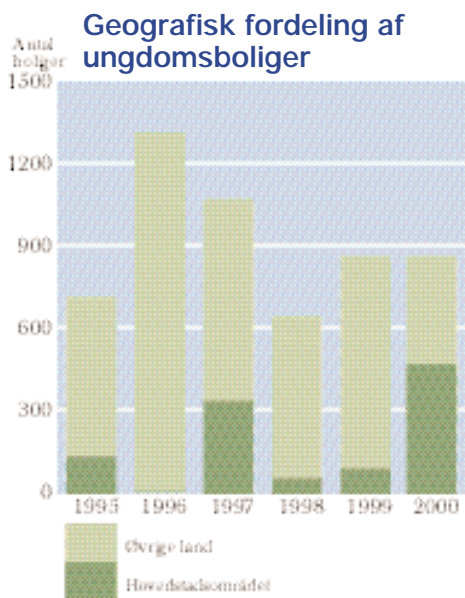
Tabel 8. Geografisk fordeling (i procent)

	Antal ungdomsboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
1995	712	18	82
1996	1.313	¹⁾ 0	100
1997	1.071	31	69
1998	641	8	92
1999	862	10	90
2000	861	52	48

¹⁾ 2 ungdomsboliger i Solrød

Tabel 9. Anskaffessum/lån

	Antal ungdomsb.	Anskaffelses-sum	Lån (grundkapital) fra LBF		Anskaffelses-sum pr. bolig	Index
			– mill. kr. –	%		
1995	712	256	18	7	360	100
1996	1.313	478	33	7	364	101
1997	1.071	437	31	7	408	113
1998	641	255	36	14	397	110
1999	862	418	59	14	485	135
2000	861	456	64	14	529	147



40 nye ungdomsboliger opført efter nye byggemetoder. Haderslev Boligselskab, afdeling Grøften.

Foto: Nils Rosenvold



Byggeri af ældreboliger, almene boligorganisationer

12

Omfanget af ældreboligbyggeri har i de seneste år været påvirket af finansieringsændringer.

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

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«	integreerede	i alt	
1995	856	40	9	49	17
1996	¹⁾ 1.513	56	15	71	21
1997	²⁾ 2.798	143	5	148	19
1998	714	48	4	52	14
1999	³⁾ 1.914	88	10	98	20
2000	⁴⁾ 1.508	56	11	67	23

¹⁾ Incl. et forsøgsbyggeri § 54 på 50 ældreboliger

²⁾ Incl. forsøgsbyggeri § 144 med et tilsagn på 12 ældreboliger og § 146 med et tilsagn på 72 ældreboliger

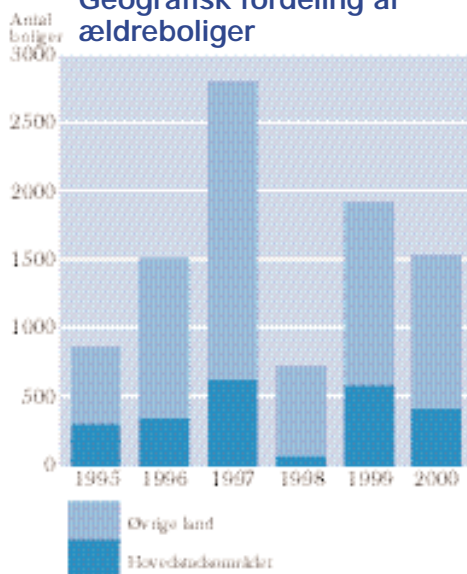
³⁾ Incl. 2 tilsagn på i alt 3 ældreboliger

⁴⁾ Incl. forsøgsbyggeri § 146 på 54 ældreboliger

Tabel 11. Geografisk/type fordeling (i procent)

	Antal ældrebol.	Hovedstadsområdet	Øvrige land	Etagebyggeri	Tæt-lavt byggeri
1995	856	34	66	53	47
1996	1.513	22	78	61	39
1997	2.798	22	78	51	49
1998	714	8	92	20	80
1999	1.914	30	70	44	56
2000	1.508	31	69	44	56

Geografisk fordeling af ældreboliger



Tabel 12. Anskaffelsestallet/lån

	Antal ældreboliger	Anskaffelsestallet	Lån (grundkapital) fra LBF	Anskaffelsestallet pr. bolig	Index
		- mill. kr. -	%	t. kr.	
1995	856	584	41	682	100
1996	1.513	1.015	71	671	98
1997	2.798	2.025	142	724	106
1998	714	516	72	723	106
1999	1.914	1.603	224	837	123
2000	1.508	1.363	191	904	133



*30 almene plejeboliger med
lyse rum bygget som tre punkthuse.
Boligselskabet Limfjorden,
afdeling Danahøj.*

Foto: Jens Bach

Byggeri af ældreboliger, selvejende almene ældreboliginstitutioner, kommuner og amtskommuner

14

Tilsvarende, hvor bygherren er en almen boligorganisation, er der et fald i antal ældreboliger, der er givet tilsagn til i 2000 i forhold til 1999. Faldet her skyldes udelukkende en lavere byggeaktivitet i hovedstadsområdet.

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

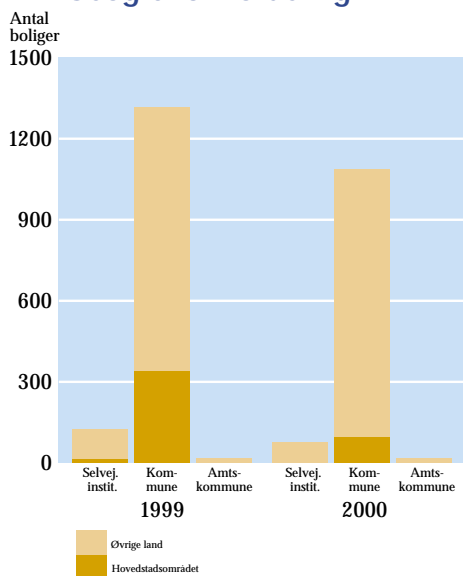
Tabel 13. Antal almene ældreboliger opført af selvejende institutioner, kommuner og amtskommuner i 1999 og 2000

Selvej. institution	Kommune	Amtskommune	I alt	
1999	127	1.303	15	1.445
2000	76	1.075	17	1.168

Tabel 14. Gennemsnitligt antal ældreboliger pr. byggesag i 1999 og 2000

Bygherretype	År	Antal ældreboliger	Antal byggesager	Gnms. antal ældreboliger pr. sag
Selvejende institution	1999	127	8	16
	2000	76	6	13
Kommune	1999	1303	49	27
	2000	1075	50	22
Amtskommune	1999	15	2	8
	2000	17	2	9

Geografisk fordeling



Tabel 15. Geografisk fordeling i 1999 og 2000 (i procent)

Bygherretype	år	Antal ældreboliger	Hovedstadsområdet	Øvrige land
Selvejende institution	1999	127	14	86
	2000	76	0	100
Kommune	1999	1303	26	74
	2000	1075	9	91
Amtskommune	1999	15	0	100
	2000	17	0	100

Pligtmæssige bidrag

Arealbidrag

I henhold til § 80 i Lov om almene boliger er arealbidrag (G-inds kud) opkrævet med 42,20 kr. pr. m² for afdelinger, som er taget i brug før 1. januar 1965 og med 18,90 kr. pr. m² for afdelinger 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 forhøjet bidrag, vil fortsat være 12,30 kr. pr. m². G-inds kud har herefter i alt andraget ca. 602 mill. kr.

I perioden 1995-2000 er der af de pligtmæssige bidrag overført ca. 2.442 mill. kr. til bidrags-

Afdelingen indbetaler pligtmæssige bidrag. Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Søndergårdspark.

Foto: Landsbyggefonden



Tabel 16. Udviklingen i de pligtmæssige bidrag for perioden 1995-2000:

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	I alt
	- mill. kr. -						
A-indskud	69	69	69	68	68	68	411
G-indskud	522	536	551	566	581	602	3.358
	591	605	620	634	649	670	3.769

Anm.: Løbende priser.

ydernes egen trækingsret og resten ca. 1.327 mill. kr. er overført til den fælles moderniseringsfond/landsdispositions-fonden.

De samlede pligtmæssige bidrag i 2000 har andraget 670 mill. kr., hvoraf ca. 402 mill. kroner (60 %) er overført til konti med trækingsret, ca. 184 mill. kr. (27,5 %) er overført til den fælles moderniseringsfond (byggeskaderenovering m.v.), og ca. 84 mill. kroner (12,5 %) er overført til landsdispositions-fonden (særlig driftsstøtte).

De stigende udgifter for fon-den til dækning af ydelsesstøtte i forbindelse med byggeskadere-novering m.m. har medført, at bestyrelsen har varslet over for de almene boligorganisationer, at yderligere ændringer kan blive nødvendige fra 1. januar 2003. Der meddeles indtil videre ikke tilsagn til mere end 50 % af bidragene efter 1. januar 2003.

For 2001 påregnes de samlede pligtmæssige bidrag efter regule-ring på basis af udviklingen i re-guleringsindekset for boligbyg-geri at andrage ca. 682 mill. kr., hvoraf ca. 409 mill. kr. (60 %) overføres til konti med træk-ningsret. Restbeløbet forventes fordelt med ca. 188 mill. kr. (27,5 %) til den fælles moderni-seringsfond (byggeskaderenove-

ring m.v.) og ca. 85 mill. kr. (12,5 %) til landsdispositionsfon-den (særlig driftsstøtte).

Ibrugtagelsesår

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

Nye indbetalinger til Landsdispositionsfondens

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 landsdispositionsfondens fra almene boligafdelinger, selvejende ældreboliginstitutioner samt kom-

munale 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, tredelingen 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 indberet-

ning til fonden for en bebyggelse, hvis bebyggelsen inden for resten af pågældende eller de følgende fem 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 udamortisering og der skal derfor ikke indbetales til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfondens. Først når rentesikringen er endeligt aftrappet, vil udamortisering af lån medføre indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond/landsdispositionsfondens. By- og Boligministeriet gennemfører i 2000 og 2001 en konvertering af nominallån til rentetilpasningslån. Beboerbetalingerne reguleres efter hidtidige regler, dog maksi-

Tabel 17. Prognose for de nye indbetalinger til landsdispositionsfondens 2000-2011

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
- mill. kr. -											
28	37	50	71	109	149	181	217	249	446	755	956

Anm.: Løbende priser. Indberetninger til Landsbyggefonden vedr. 2000-2005. By- og Boligministeriets beregninger vedrørende 2006-2011. Der tages bl.a. forbehold for ændringer i forudsætningerne.

Afdelingen har i 2000 foretaget de nye indbetalinger til Landsbyggefonden. Foreningen Socialt Boligbyggeri, afdeling Bellahøj i København.
Foto: Boligselskabernes Landsforening

malt 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 real-

kreditlån (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 anskaffelsessummen, (almene boligorganisationer). Den oprindelige anskaffelsessum skal kun tillægges yderligere beløb ved til- og påbygninger samt andre arbejder, der kan finansieres som nybyggeri. Anlægssummen for nybyggeriet tillægges anskaffelsessummen 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 låneregister. Stikprøvevis er et antal indberetninger gennemgået og modtagne støtteoplysninger brugt til at opklare eventuelle misforståelser m.m.

Fonden har ved udsendelse af indberetningen i 2000 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 den

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 dispositionsfondsindbetalingerne, som *ikke* skal videreindbetales 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 boligafdelinger er omfattet af indbetalingspligten til Landsbyggefonden.

Der er fritagelse for afvikling af »den femte 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 femte 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 opførelsestidspunktet. 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 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.

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.

Tilskud til forbedringsarbejder m.v.

Tabel 18. Bevægelserne på trækningsretsmidlerne i perioden 1995-2000

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	- mill. kr. -					
Tilsvar (bogført saldo), primo	891	864	905	910	942	1.004
Trækningsret overført	443	454	372	381	390	402
Tilskrevne renter	1.334 45	1.318 27	1.277 31	1.291 39	1.332 35	1.406 48
Udbetalt tilskud	1.379 ÷ 515	1.345 ÷ 440	1.308 ÷ 398	1.330 ÷ 388	1.367 ÷ 363	1.454 ÷ 339
Tilsvar (bogført saldo), ultimo	864	905	910	942	1.004	1.115
Andel af tilgodehavende bidrag, ultimo ¹⁾	÷ 111	÷ 114	÷ 93	÷ 95	÷ 97	÷ 100
Meddelte tilsagn i alt	753 ÷ 836	791 ÷ 785	817 ÷ 739	847 ÷ 711	907 ÷ 680	1.015 ÷ 716
Ikke disponeret saldo	÷ 83	6	78	136	227	299

¹⁾ Der indbetales senest primo februar efterfølgende år

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 pengene, når der skal foretages større forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingerne.

Trækningsret

En andel af de pligtmæssige bidrag (60 %) svarende til ca. 402 mill. kr. (2000) er overført til 549 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 716 mill. kr.

Ved udgangen af 2000 er der fra »trækningsretten« meddelt tilsagn om tilskud samt foretaget berigtigelse, men ikke færdigudbetaling af tilskud, i et omfang af i alt ca. 716 mill. kr.

Som gennemsnitsbetragtning udgør den udisponerede saldo på de 549 trækningsretskonti således ultimo 2000 ca. 299 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 trækningsretskontiene kan ud fra en gennemsnitsbetragtning typisk beskrives som perioden

fra tilsagnstidspunkt til berigtigelsestidspunkt.

Et antal boligorganisationer har oplyst overfor fonden, at de har udarbejdet langtidsplanlægning med hensyn til anvendelse af trækningsretten. Af administrative hensyn henstiller fonden dog, at ansøgninger først indsendes, når projekterne er rimeligt konkret udformet.

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

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

Tabel 19. Udviklingen i trækningens anvendelse 1995-2000
Meddelte tilsagn

Anskaffelsessum netto efter statstilskud m.v.	1995	1996	1997	1998	1999	2000	I alt
				- mill. kr. -			
Energibesparende foranstaltninger	391	388	175	186	179	142	1.461
Opretningsarbejder	1.168	1.151	1.053	1.039	1.030	1.041	6.482
Andre arbejder	423	176	60	78	73	59	869
	1.982	1.715	1.288	1.303	1.282	1.242	8.812

	Tilskud mill. kr.	Tilskud i % af anskaffelsessum
1995	488	25
1996	394	23
1997	359	28
1998	389	30
1999	340	27
2000	373	30
	2.343	27

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



Anvendelse af trækningens retten

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

For hver krone, der ydes i tilskud via trækningens retten, blev der i 2000 udført arbejder for tre kr. I 2000 er der ydet tilskud på 373 mill. kr. via trækningens retten. Det har udløst arbejder for 1.242 mill. kr.

De seneste seks år er der gennemført arbejder med tilskud fra trækningens retten for ni milliarder kr. Beløb er anført i løbende priser.

Der er i 2000 givet tilskud (trækningensret) til forbedringsarbejder m.v. til afdelinger i bydelen. Arbejdernes Kooperative Byggeforening, afdelinger på Frederiksholm.

Foto: Jesper Hyllemose

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

22

Den generelle udvikling

I første halvår var der en normal tilgang af nye byggeskadesager og et normalt forløb med færdigbehandling af sager med afgivelse af tilsagn. Som følge af lovgivningen om en ny omprioriteringsrunde faldt den umiddelbare tilgang af nye sager, indtil ansøgningerne herom begyndte at indgå i oktober måned. Den endelige færdigbehandling af ca. 10-20 sager blev i forståelse med boligorganisationerne udskudt, indtil der foreligger en afklaring, om disse sager bliver omfattet af støtte mulighederne i den nye omprioriteringsrunde. Der forventes en meget betydelig aktivitet i de kommende år med et stort antal nye (og kendte) sager, som følge af denne ordning.

Med virkning fra 1. januar 2000 blev der indført adgang til at meddele tilsagn om støtte til finansieringen af byggeskader m.v. på grundlag af lån med rentetilpasning. For den berørte afdeling indebærer det ikke ændring af betydning for huslejen, da det er fonden som påtager sig risikoen ved lån med rentetilpasning.

De traditionelle byggeskadesager på betonelementbyggerierne og skader på de tæt-lave boliger er fortsat dominerende, men dog i aftagende. Det skal dog anføres, at der fortsat resterer en andel af montagebyggerierne, hvor der ikke har været gennemført betonrenoveringer m.v. og byggerier, hvor den udførte renovering har været af mangelfuld byggeteknisk kvalitet.

Det er endvidere karakteristisk, at der rejses en del nye sager i afdelinger, som er fra 50'erne og de tidligere 60'ere, utvivlsomt med ofte omfattende fysiske problemer. I disse årgange af boligmassen er der kun i ringe grad

tale om byggeskader, medmindre der har været tale om forsøgs- og udviklingsbyggeri. Ofte er der sket en generel nedslidning, ved at der ikke har været en løbende tilstrækkelig vedligeholdelse, og nødvendige moderniseringer og forbedringer. Det der kendetegner disse bebyggelser er, at der i overvejende grad er tale om traditionelt etagebyggeri – eller byggerier, hvor traditionel byggeskik og materialer er kombineret med industrielle metoder og komponenter.

Som et ganske særligt problem bør det nævnes, at der er et voksende antal afdelinger med indeklimaproblemer i boligerne forårsaget af for høj fugtbelastning og ringe udluftning, hvilket kan give anledning til vækst af skimmelsvampe. Fonden deltager i en følgegruppe i By- og Boligministeriet, hvor der sker en løbende orientering om de forskellige projekter i det igangværende forskningsprogram.

Der er også fremkommet en del nye sager i tæt-lavt byggeri opført lige efter den anden verdenskrig. Disse boliger er ofte bevaringsværdige og i god håndværksmæssigt kvalitet, men belastet af at der på den tid var mangel på byggematerialer, og at disse ofte var af dårlig kvalitet. Udbedringsudgifterne er ofte ganske betydelige, og der vil kun i meget ringe udstrækning kunne opnås støtte efter bestemmelserne om byggeskadefinansiering. Oftest må en sådan sag henvises til, at der søges om særlig driftsstøtte m.v. Det skal tillige bemærkes, at nedrivning af meget nedslidt og utidssvarende bebyggelse af og til kommer på tale. Beslutning om eventuel nedrivning fordrer, at der udarbejdes alternative løsningsmuligheder – og hvis

nedrivning er det eneste realistiske alternativ, skal dette godkendes af by- og boligministeren.

Prisudviklingen i byggesektoren har været moderat og mindre end forventet på trods af den høje aktivitet over hele landet. Bortset fra nogle helt specielle sager gennemføres næsten alle byggeskadesager indenfor den godkendte anskaffelsessum ved skema-B.

Sagsbehandlingstiden er blevet normaliseret noget, men den afhænger meget af, om der er komplikationer ved den lokale behandling – ikke af byggeteknisk karakter, men på grund af, at der kan forventes at opstå et driftsøkonomisk problem efter sagens gennemførelse, hvorved eventuel særlig driftsstøtte skal forhandles på plads. Under normale omstændigheder, er det som regel muligt at kunne give tilsagn ca. en måned efter at kommunens indstilling overfor fonden foreligger.

Der gennemføres en årlig procedure med henblik på sikring af korrekt indsendelse af skema-B (godkendelse af anskaffelsessummen før byggeriets igangsætning) og for afsluttet byggeegnskab (skema-C).

Det er den pågældende boligorganisation og dets tekniske rådgivere, som i samarbejde med afdelingens beboere (og kommunen), har ansvaret for at renoveringsløsningerne er af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet. Der tegner sig et mere klart billede af, at der lægges vægt på gennemarbejdede byggetekniske løsninger og afstemte arkitektoniske valg. Samtidig har de fremtidige udgifter til vedligeholdelse også en langt større betydning ved valg af løsninger og materialer end førhen. Fonden deltager fortsat i dialogen med



boligorganisationerne, de involverede teknikere og kommunerne for at opnå god byggeteknisk kvalitet og løsninger af blivende arkitektonisk kvalitet. Fonden følger arbejdet i det arkitekturpolitiske kontaktudvalg m.v.

I årets løb har fonden deltaget i nogle særlige tværgående opgaver i problemramte boligområder og byer med stagnerende vækst.

Sagernes antal, art m.v.

Sagernes art og fordeling er stort set uændret. I 2000 blev der givet tilsagn i 38 sager for ca. 897.939 t.kr. Det var forventet, at

der ville fremkomme indstillinger fra kommuner i et antal sager for i alt ca. 600.000 t.kr., således at den afsatte ramme for investeringsaktiviteten for 2000 på ca. 1.500 t.kr. kunne være blevet udfyldt. Årsagen til udsættelsen må tilskrives, at man i en række sager afventer resultatet af, om afdelingen opnår støtte ved den nye omprioriteringsrunde. Det ikke forbrugte overføres til 2001.

Der er i 2000 ikke meddelt dispensation vedrørende 10 %-reglen. (Dispensation kan gives, hvis afdelingen tidligere har opnået driftsstøtte m.v. – og hvis de samlede udgifter med støtte

Med støtte fra Landsbyggefonden har boligselskabet afsluttet en omfattende renovering af klimaskærmen m.v. Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling I og II.

Foto: Jørgen Jørgensen

Det nedslidte boligområde har i 2000 gennemgået en omfattende facaderenovering.

Lejerbo, Holbæk, afdeling 123 Agervang/Havevang i Holbæk.

Foto: Nils Juel Berg



ligger under 10 % af bygningsværdien.)

Ved årsskiftet var der ca. 120 sager under behandling, hvoraf der har været afholdt besigtigelse i ca. 110 sager.

Byggeskaderne domineres fortsat af skader på betonkonstruktioner i byggerier fra montagebyggeriernes periode. Selvom disse skadestyper er for nedadgående, vil der utvivlsomt fremkomme nye sager, fordi den første renovering har været byggeteknisk mangelfuld. Som eksempel herpå kan nævnes betonrenoveringer, hvor der har været gennemført sporadiske reparationer og overfladebehandling, hvor erfaringer i dag viser at sådanne løsninger i de fleste tilfælde er utilstrækkelige. Skader på murværk er meget udbredt og skyldes oftest dårligt udført opmuring m.v. og manglende konstruktiv beskyttelse.

Manglende konstruktiv beskyttelse af svagt udformede bygningskomponenter giver tit følgeskader på tilgrænsende bygningsdele: Vinduer og døre, samt lette facader. Svigt, skader og fejl skyldes en urealistisk vurdering af byggeriets hoveddisposition og usikre materialevalg. Skader forekommer også på PVC-vinduer, som kan have en kortere levetid end forventet, smuldrende asbestfri eternittagplader, småhuse med stabilitetsvigt (bagvægge af letbeton) m.v. Endelig er der et betydeligt antal kostbare skader som følge af fugt i vådrum, hvor der er anvendt lette materialer gipspladevægge og vinylbeklædning – eller i vådrum med dårligt udførte flisebeklædninger, fuger osv. Disse problemer forstærkes, hvis et vådrum er utilstrækkeligt ventileret og at det giver anledning til vækst af skimmelsvampe.

Miljøforbedringer af udearealer og etablering af beboerfaciliteter m.v. er fortsat påkrævet i mange ensformigt udformede bebyggelser. Beboerne er oftest meget interesserede i netop denne side af forbedringen af deres boligområde og der arbejdes med ganske omfattende og gennemarbejdede ideer til den konkrete udformning og beplantning af de grønne områder. Der ydes også støtte til forbedring af beboerfaciliteter i form af mødelokaler, beboerhuse m.v., som er til støtte for beboerdemokratiet og et aktivt fritidsliv, fællesskab i grupper m.v.

Ombygning af store boliger er nu næsten ophørt som aktivitet på grund af den gunstige udlejningssituation i det meste af landet. Der har i årets løb været nogle sager med ombygning af (store) boliger i byer (udkantsområder) med svag eller ingen

befolkningstilvækst. Der kan således være et behov for at få tilpasset boligmassen til de fremtidige behov, hvilket typisk drejer sig om ombygning af boliger – egnede for ældre. Endvidere er der i en række afdelinger i københavnsområdet et stort behov for at få ombygget hybler, som ofte giver anledning til sociale problemer og udlejningsproblemer i forvejen belastede afdelinger. Det er som førhen afgørende for fondens støtte, at de ombyggede boliger bliver af god brugsmæssig kvalitet med hensyn til indeklima, dagslys, møbleringsmuligheder m.v., og at ombygningsudgifterne pr. bolig og pr. m² er på et rimeligt niveau.

Regelsæt m.v.

Vedtagelsen af lov nr. 1086 af 29. december 1999 (almenboligloven) medførte, at grundlaget for finansiering af udbedring af byggeskader m.v. blev ændret.

Som lånetype med ydelsesstøtte fra fonden i byggeskadesager, blev der fra 1. januar 2000 indført realkreditlån med årlig rentetilpasning og en løbetid på 30 år. Afdelingens (låntagers) betaling udgør herefter 3,4 % af anskaffelsessummen, idet dog løbende bidrag m.v. indbetales særskilt. De nødvendige ændringer i regulativ og vejledning om støtte til udbedring af byggeskader m.v. er udsendt med »Landsbyggefondens orienterer« til samtlige boligorganisationer og kommuner.

Fonden har deltaget i den afsluttende revision af cirkulære og vejledning om kvalitetssikring. For fonden har det været vigtigt, at det skal kunne dokumenteres om et renoveringsprojekt opfylder de stillede krav, om gældende regler og specifi-

kationer er overholdt, og om de valgte byggetekniske dispositioner er hensigtsmæssige, også totaløkonomisk set.

Investeringer m.v.

De samlede anlægsinvesteringer i årets tilsagn udgjorde i 2000 ca. 898.000 t.kr., hvilket som nævnt var ca. 600.000 t.kr. mindre end forudsat.

I årets løb er der tillige blevet meddelt tilsagn om overgang til nominallån i igangværende sa-

ger, hvor der ikke eller kun delvist var optaget indekslån. I 9 sådanne »overgangssager« er der meddelt tilsagn for ca. 151.661 t.kr.

Landsbyggefondens eventualforpligtigelser med hensyn til regaranti for kommunal garanti på lån med ydelsesstøtte udgør ultimo 2000 ca. 3.745.000 t.kr., idet garantien i de fleste tilfælde omfatter hele lånet.

Tabel 20. Landsbyggefondens støttetilsagn til boliger med byggeskadesager 1991-2000 fordelt på skæringsår

Byggeriernes skæringsår	Antal boliger	Udgift t.kr.	Udgift pr. bolig
Før 1960	1.155	52.830	45.740
1960-64	997	239.002	239.721
1965-69	14.454	1.886.551	130.521
1970-74	25.423	3.770.897	148.326
1975-79	16.025	1.988.903	124.112
1980-84	5.013	608.351	121.355
Efter 1984	1.706	152.326	89.289
I alt	64.773	8.698.860	134.298

Anm. Tal i 1999-prisniveau fra Landsbyggefondens behovsundersøgelse udarbejdet af Byfornyelse Danmark.

Tabel 21. Statens og Landsbyggefondens støttetilsagn til boliger med byggeskadesager 1979-2000 fordelt på skæringsår

Byggeriernes skæringsår	Antal boliger	Udgift t.kr.	Udgift pr. bolig
Før 1960	3.631	381.949	105.191
1960-64	1.373	262.733	191.357
1965-69	23.300	4.143.704	177.841
1970-74	38.724	8.286.175	213.980
1975-79	21.278	3.542.680	166.495
1980-84	5.055	644.870	127.571
Efter 1984	1.706	155.853	91.356
I alt	95.067	17.417.963	183.218

Anm. Tal i 1999-prisniveau fra Landsbyggefondens behovsundersøgelse udarbejdet af Byfornyelse Danmark.

Staten stod for tilsagnsgivning 1979-1990. Landsbyggefondens overtog fra 1991.

Behovsundersøgelse – fysisk opretning og forbedring

26



Afdelingen har fået konstateret et stort behov for fysisk opretning m.v. Bramming Boligforening, afdeling 3, Godhåbsparken.

Foto: Landsbyggefonden

Behovsundersøgelse

Ved Landsbyggefondens administration af driftsstøtteordninger er det konstateret, at der i forskellige årgange af det almene byggeri er fysiske renoveringsbehov i varierende omfang. Der er grænser for hvilke arbejder, der kan gennemføres i en boligafdeling ved egne huslejeforhøjelser og uden støtte. Fonden har derfor i en årrække ydet/formidlet forskellige former for støtte til opretning af almene boligafdelinger.

Det er fondens vurdering, at der er et ganske betydeligt behov for støtte til fysisk opretning, jf. ansøgningsmassen til de aktuelle driftsstøtteordninger samt den fortsatte forringelse af det almene byggeris konkurrenceevne. Fonden kender derimod ikke det fulde omfang af de kommende års behov. Af hensyn til styring af en øget indsats de næste 10 - 20 år vedtog fondens bestyrelse i 2000, at der skulle gennemføres en kortlægning af behovene inden for forskellige årgange og typer af det almene boligbyggeri.

Som led i »Projekt Renovering« forestod European Construction Research i 1998 for By- og Boligministeriet udarbejdelsen af en analyse af renoveringsmarkedet i Danmark 1990 - 2008 (projekt nr. 299). Analysen er imidlertid overordnet og ikke detaljeret med hensyn til beho-

vene i den almene sektor. Ligeledes under »Projekt Renovering« er der i 1998 af Triarc Arkitekter m.fl. for ministeriet udarbejdet en analyse af 50'er boligen (projekt nr. 284), som giver flere konkrete oplysninger om det almene byggeri i disse årgange. Fondens behovsundersøgelse forudsættes at bygge videre på disse analyser.

Landsbyggefonden ønsker med behovsundersøgelsen at få belyst fremtidige renoverings- og moderniseringsbehov i den almene sektor i en bypolitisk satsning, hvor der arbejdes bevidst med at øge den almene sektors konkurrenceevne på boligmarkedet for at bryde de negative virkninger af en ensidig beboersammensætning.

Baggrunden er den velkendte og dokumenterede udvikling i den almene sektors beboersammensætning sammenholdt med en vurdering af, at disse problemer vil blive yderligere forstærket, hvis der ikke over en bred front sættes ind bl.a. med forbedringer af boliger og boligmiljø.

En offensiv bypolitisk satsning kan gennemføres via offentlige midler i byfornyelseslov m.v., men intet tyder på, at der vil være tilstrækkelige bevillingsrammer, så den negative spiral i den almene sektor for alvor kan vendes.

Spørgsmålet er derfor, i hvilken udstrækning den almene

sektor selv vil være i stand til at vende udviklingen med egne midler. I denne sammenhæng indgår overvejelser om anvendelse af den fremtidige tilvækst via indbetalingerne til dispositionsfondene på udamortiserede lån.

Det er målet for behovsundersøgelsen at etablere et bedre grundlag for vurderingen af fremtidige renoverings- og moderniseringsbehov i en bypolitisk satsning. Analysen skal kombinere en generel statistik beskrivelse af den almene boligmasse med eksempler på vurderinger af omkostninger ved renovering og modernisering af forskellige tidstypiske almene boligområder, idet der herved skal tilvejebringes scenarier for det fremtidige investeringsbehov.

Det antages, at der i alment byggeri vil være behov for opretning og forbedring f.eks. i form af klimaskærmarbejder, afhjælpning af indeklimaproblemer, energibesparelser, tilpasning af boligmassen, sikring af tilgængelighed for alle, miljøforbedringer og kriminalpræventive foranstaltninger.

Efter udbud af opgaven valgtes tilbud fra Byfornyelse Danmark i samarbejde med Arbejderbevægelsens Erhvervsråd og DOMUS arkitekter A/S. Der er afsat 1,2 mill. kr. til undersøgelsen. Resultaterne forventes offentliggjort i foråret 2001.

Særlig driftsstøtte

28

Særlig driftsstøtte – eller kapitaltilførsel – til problemramte afdelinger sker i henhold til gældende regler for landsdispositionsfondens 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 2000 blev der opnået en fornyet aftale med realkreditinstitutterne om deres fortsatte medvirken i driftsstøtten på et akkordmæssigt grundlag, dog inden for max. 15 mill. kr. i 2000.

Udover 5-delingsordningen

kan der forudsættes bidrag fra egen trækningsret og fælles puljemidler i landsdispositionsfondens.

Reglerne for kapitaltilførsel fra landsdispositionsfondens 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 kom-

munens 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.

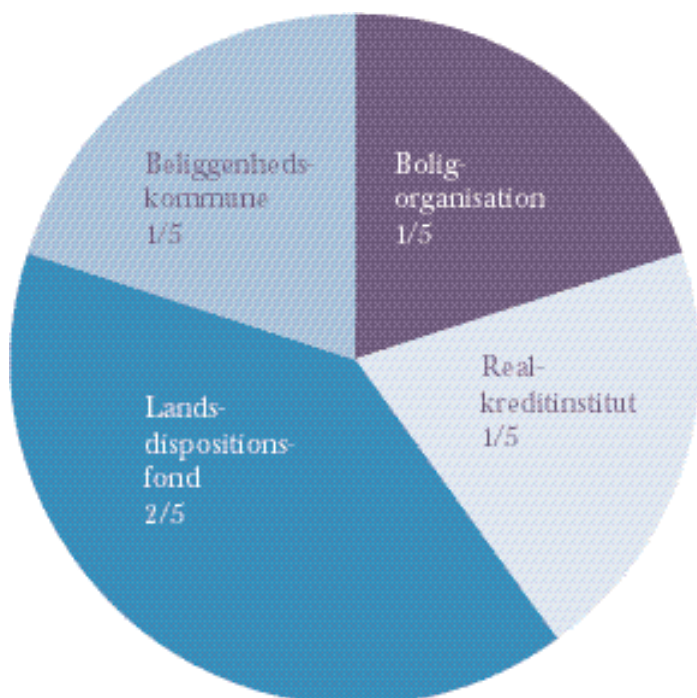
I landsdispositionsfondens disponible saldo er fradraget udbetaling i 2000 af ca. 217 mill. kroner og en samlet yderligere kapitaltilførsel m.v. til senere udbetaling med ca. 54 mill. kroner.

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 2000 125 afdelinger med 25.093 lejligheder – incl. sager med tilbageholdte beløb.

Sagsbehandlingen vedrørende landsdispositionsfondens foregår ved indstilling til samarbejdspar-

Tabel 22. Fordelingsmodel ved kapitaltilførsel



Der er konstateret betydelige byggeskader på især terrasser, kviste, tage og udestuer. Derfor er der i 2000 fremsat forslag til særlig driftsstøtte.

Andelsboligforeningen af 1899 i Roskilde, afdeling 22, Sneglehøj.

Foto: Landsbyggefonden



Tabel 23. Kapitaltilførsel m.v. 1995-2000

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	I alt
				- mill. kr. -			
Udbetalt støtte	36	155	185	229	239	217	1.061
Reserveret støtte, netto	304	46	÷ 36	12	÷ 97	÷ 49	180

terne 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.

Ansøgningsmængden 1989-2000 udgør i alt 425 afdelinger med 63.704 lejligheder. Det kan oplyses, at der ultimo 2000 er foretaget indstilling vedrørende i alt 290 afdelinger med i alt 49.524 lejligheder.

Ansøgninger for 52 afdelinger med 5.075 lejligheder er under behandling. 59 afdelinger med 7.347 lejligheder har trukket deres ansøgning tilbage eller der er meddelt afslag på deres ansøgning. 24 afdelinger med 1.758 lejligheder er sat i bero. Der er en vis sagsbehandlingstid på grund af de begrænsede midler og ansøgningsmassens størrelse m.v.

Landsbyggefonden har i beretningsperioden deltaget i drøftelser med Nakskov Kommune om boligbehov og opretning af boliger i kommunens almene boligområder. Konkret er der foreløbig gennemført kapitaltilførsel til to afdelinger, som videreføres med færre, men med bedre boliger. I en anden region – ligeledes med befolkningstilbagegang – Als, Nordborg Kommune, er der ydet kapitaltilførsel til ændring af tre etagebolige

blokke til tæt-lavt byggeri ved fjernelse af de to øverste etager. Dette sker efter lang tids udlejningsvanskeligheder og tomgang. Boligefterspørgslen her er ændret bl.a. på grund af forandringer i medarbejderstaben på stor, lokal erhvervsvirksomhed.

Beboerrådgivere

Beboerrådgiverordningerne og de sociale aktiviteter som blev iværksat i 1994 for en fireårig periode, blev i 1997 af regeringens byudvalg besluttet forlænget med en ny femårig periode.

Til beboerrådgivere efter den nye ordning er der samlet afsat ca. 25 mill. kr. pr. år, hvoraf staten betaler 60 % og Landsbyggefonden/landsdispositionsfondens 40 %.

Til sociale aktiviteter er der fra staten afsat ca. 23 mill. kr. pr. år, hvortil kommer et tilsvarende beløb fra kommunerne.

Der blev fordelt 73 beboerrådgiverstillinger i december 1997.

Bevillingsrammen kan stadigvæk dække udgifterne, jf. den vejledende ansættelsesaftale for beboerrådgivere, men eventuelle ekstraudgifter bl.a. som følge af lokale aftaler, f.eks. i forbindelse med pensionsordninger, afholdes som lokal egenfinansiering.

Til gengæld skal der ikke længere af beboerrådgiverbevillingen afholdes udgifter til sociale aktiviteter, idet alle områder, der har fået beboerrådgivere, også har fået særskilte aktivitetsmidler.

Herudover er der afsat penge

til en processtøtte- og metodeudviklingsordning via uafhængige konsulenter, samt et omfattende kursusprogram. Processtøtte- og metodeudviklingsordningen refererer til det centrale sekretariatssamarbejde, hvor Socialministeriet, By- og Boligministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening deltager.

Sekretariatssamarbejdet står desuden for kursusprogrammet og udgivelsen af »brikker« samt de fem erfa-grupper, der fortsætter. Fra Sekretariatssamarbejdet er der endvidere iværksat opkobling af samtlige beboerrådgivere i et e-post net.

Evalueringsprojekt

Allerede ved byudvalgsindsatsens start i 1994 blev der iværksat en omfattende evaluering. Der blev afsat i alt 16,8 mill. kr., hvoraf de 4 mill. kr. kom fra Landsbyggefonden.

Resultaterne fra denne evaluering er tidligere blevet offentliggjort, og giver samlet en positiv bedømmelse af indsatsen. Ikke mindst har man kunnet spore en positiv effekt af huslejenedsættelserne og de fysiske renoveringer. Det har som forventet vist sig vanskeligt at nå de svageste grupper, men alt i alt er konklusionen, at man har stoppet en negativ udvikling. Heller ikke uventet har det vist sig, at man opnår størst effekt der, hvor man samtidigt sætter ind på flere områder, dvs. både huslejenedsættelser, fysiske renoveringer og boligsociale tiltag.

Økonomi

Landsdispositionsfondens konto« i Landsbyggefondens regnskab reguleret ved særlige lovregler.



1994-Omprioriteringsloven

Lovgrundlag m.v.

Som led i initiativerne fra Regeringens Byudvalg vedtog Folketinget 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 Boligministeriets valg ske ved faktisk omprioritering – helt eller delvist – af indestående lån i disse afdelinger. Ministeriet kunne alternativt vælge at foretage »skyggeomprioritering« d.v.s. ikke at omlægge lån, men i stedet at forøge den løbende statslige støtte mod at få tilbagebetalt den forøgede støtte efter udamortisering af realkreditlånene.

Den særlige støtte kunne opnås ved ansøgning til beliggenhedskommunen og Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens.

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.

Med færdiggørelsen af friarealer m.v. i gårdrummet er den store renovering afsluttet. Afdelingen var omfattet af 1994-Omprioriteringsloven.

*Brabrand Boligforening,
afdeling Holmstrup*

Foto: Mogens Laier

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.

Landsbyggefondens har endvidere besluttet at anvende yderligere ca. 95 mill. kr./år til forøgelse af huslejesikringen, som herefter i udgangspunktet andrager ca. 145 mill. kr./år.

Totallettelse af boligafdelingernes kapitaludgifter m.v. ca. 461 mill. kr./år.

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

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 er ansøgt om fristforlængelse for udestående opgørelser.

I et antal af de støttede boligafdelinger er der efter nærmere undersøgelse konstateret behov for yderligere fysisk opretning m.m. Fonden har f.eks. i 2000 medvirket til drøftelser herom i relation til tre boligafdelinger i Vollsmose, Odense. Hvis landsdispositions-fonden økonomisk kan magte det, vil fonden fortsat

søge at afhjælpe problemer, som måtte blive konstateret i de støttede bebyggelser.

Evaluerings

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

2000-Omprioriteringsloven

34



Afdelingen har en ny omfattende byggeskadesag og har søgt støtte via omprioriteringsloven i år 2000. Farum Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt.

Foto: Landsbyggefonden

Lovgrundlag m.v.

Ved lov nr. 404 af 31. maj 2000 er almenboligloven ændret. Lovændringen indgår i regeringens samlede handlingsplan for bedre integration og er en del af en samlet vifte over redskaber i by- og boligpolitikken, som kan anvendes til løsning af by- og boligsociale problemer, bl.a. med henblik på at forbedre forholdene i socialt belastede områder og undgå sociale ghettoer.

Som led i bestræbelserne på at skabe en mere afbalanceret beboersammensætning i almene boligområder er der etableret mulighed for at yde en særlig støtte til disse områder, således at pris og kvalitet bringes i bedre overensstemmelse med henblik

på at øge områdernes konkurrenceevne og dermed mulighed for at kunne tiltrække bredere grupper af beboere.

Der er åbnet mulighed for en samlet lettelse på 220 mill. kr. årligt, dels ved at kunne forlænge løbetiden på eksisterende lån for derved at mindske kapitaludgifterne, dels ved at Landsbyggefonden kan yde særlig driftsstøtte. Den samlede støtte kan anvendes til lejenedsættelse, fysisk renovering og andre særlige foranstaltninger.

Der er ved lovændringen endvidere vedtaget en ændring af udlejningsreglerne, der giver et nyt instrument til at løse boligsociale problemer og sikre en mere afbalanceret beboersammensætning i det almene byggeri.

En kommune og en boligorganisation kan aftale udlejning efter særlige kriterier. Ved en kombination af nye regler om fleksibel udlejning og de eksisterende regler om kommunal anvissningsret er der mulighed for en mere helhedsorienteret udlejningspolitik i de almene boligområder.

Ansøgninger skulle sendes til Landsbyggefonden inden den 1. november 2000.

De nye lovregler

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. Der vil blive lagt vægt på følgende forhold:

- Beboersammensætningen, herunder bebyggelsens sociale problemer
- Andel ledige lejligheder
- Fraflytningsfrekvensen
- Huslejeniveauet
- Opsamlet driftsunderskud
- Henlæggelsesbeløb til planlagt og periodisk vedligeholdelse
- Renoveringsbehov
- Lejlighedssammensætningen
- Bebyggelsens størrelse
- Forekomst af hærværk, vold og anden kriminalitet

Støttemidler

Støtten gives i form af:

- Omprioritering – inden for samlet årlig ydelsesreduktion på 80 mill. kr. – af indestående nominallån med rente-

sikrings- eller ydelsessikrings-tilskud 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 betalt af Landsbyggefonden (landsdispositionsfondens) med ca. 48 % og staten med ca. 52 % i perioden 2001-2003. Fra 2004 betaler fonden udgiften 100 %. Huslejebidragene aftrappes efter særlig ordning.

Lettelserne fortsætter udover 2004, men aftrappes efter de herom gældende regler.

Herudover kan de gældende driftsstøttebestemmelser udnyttes, idet det antages, at der vil være behov for yderligere supplerende støtte.

Sagsbehandling

Efter sagsbehandling i Landsbyggefonden vil der i 2001 blive truffet beslutning om den foreløbige udmelding af støtterammen m.v.

På baggrund af den foreløbige udmelding udarbejder boligorganisationen i samarbejde med beliggenhedskommunen et for-

slag til en endelig helhedsplan. Helhedsplanen danner udgangspunkt for fondens endelige stillingtagen i den konkrete sag.

By- og Boligministeriet træffer beslutning om eventuel omprioritering og meddeler – i givet fald – tilladelse til omprioritering m.v.

Hvis Landsbyggefonden på grundlag af en afdelings ansøgning ved den foreløbige udmelding vurderer, at der er behov for en projektstyringsorganisation i det videre forløb grundet omfang og kompleksitet i afdelingernes problemer, er der adgang til at kræve en sådan organisation etableret.

Den foreløbige udmelding om støtte konkretiseres i løbet af den konkrete sagsbehandling til en endelig liste over afdelinger, som kan opnå støtte. I de sidste omgange af sagsbehandlingen klarlægges det, hvilke af de ansøgende afdelinger, som den givne ramme ikke tillader omprioriteret m.v.

Ansøgninger, som ikke imødekommes med omprioritering/løbende huslejebidrag/anden særlig driftsstøtte, viderebehandles i landsdispositionsfondens som »almindelige« driftsstøttesager, inden endelig stillingtagen meddeles.

Tabel 25. De årlige støttebeløb kan for perioden 2001-2004 opgøres således:

	Årlig lettelse/mill. kr.				Totalt
	2001	2002	2003	2004	
Omprioritering	80	80	80	80	320
Huslejebidrag LBF	40	60	100	140	340
Huslejebidrag Staten	100	80	40	0	220
I alt	220	220	220	220	880

Anm.: løbende priser

Afløsning af tilbagekøbsrettigheder

36

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.

Hensigten med loven er at give kommunalbestyrelserne og boligorganisationernes øverste myndighed mulighed for at indgå aftaler om frikøb af ejendomme, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausuler. Loven indebærer endvidere, at der for fremtiden ikke er mulighed for, at ejere af alment byggeri kan erhverve ejendomme eller opføre byggeri på ejendomme, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausul, ligesom det heller ikke vil være muligt at omdanne sådanne ejendomme til almene ejendomme.

I mere end 100 år har en række kommuner – især Københavns Kommune – ved kommunale grundsalg til både private ejere og almene boligorganisationer som fast praksis betinget sig en tilbagekøbsklausul, hvorefter kommunen efter en periode (normalt 70-100 år) har ret til at tilbagekøbe ejendommen. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, i en række tilfælde med tillæg af bygningserstatning.

Der eksisterer mindst 65.000 almene boliger med en tinglyst tilbagekøbsklausul til den kommune, der i sin tid solgte byggegrunden, heraf Københavns Kommune godt 37.000 almene boliger.

Frikøb af tilbagekøbsklausuler vil medføre lejestigninger. I en række tilfælde vil lejestigningen være af en sådan størrelse, at det vil indebære en alvorlig risiko for, at de pågældende boligafde-

linger ikke vil kunne videreføres som almene afdelinger.

Baggrunden for lovens vedtagelse i 2000 var, at der den 22. marts 2000 blev indgået en aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings Styregruppe vedrørende de københavnske tilbagekøbsrettigheder. Aftalen indeholder rammerne for at frikøbe samtlige almene boligejendomme i Københavns Kommune inden udgangen af 2001.

Loven indebærer, at der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde tilskud til de almene boligafdelinger, at boligorganisationen kan bidrage økonomisk til frikøb, at de enkelte afdelinger kan optage rentetilpasningslån, at kommunalbestyrelsen kan stille garanti for lånene, at Landsbyggefonden kan yde en nærmere angivet støtte i form af lån til boligorganisationerne, at boligorganisationerne får adgang til via dispositionsfonden at tilbagebetale disse lån, samt at staten yder lån til Landsbyggefonden i nødvendig omfang.

Det er boligorganisationens øverste myndighed, der kan indgå aftale med en kommunalbestyrelse om frikøb af en afdeling, hvorpå der er tinglyst en kommunal tilbagekøbsklausul. Det er således også øverste myndighed, der træffer beslutning om den nødvendige låneoptagelse og dermed om den lejeforhøjelse, der er nødvendig for at finansiere frikøbet.

Frikøbsprisen fastsættes efter aftale med de enkelte boligorganisationer og kommunalbestyrelsen. Der er indført en hjemmel for kommunen til at reducere frikøbssummen eller til at undlade at kræve betaling for ophævelsen af klausulen. Baggrun-

den herfor er boligsociale hensyn og det forhold, at der er ydet offentlig støtte til etablering og drift af de pågældende almene boligafdelinger.

Det er en forudsætning for indgåelse af en aftale om frikøb, at boligorganisationen medvirker økonomisk i finansieringen af frikøbet. Boligorganisationen skal bidrage med midler fra egenkapitalen. Da det vil være forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvor stor en del af egenkapitalen, der ud fra en samlet vurdering vil kunne indgå i finansieringen af frikøbet, fastsættes omfanget individuelt efter aftale med Landsbyggefonden, idet der tages hensyn til de opgaver og forpligtelser i øvrigt, der involverer midler fra den pågældende boligorganisations egenkapital. Til finansiering af den resterende del af frikøbsprisen kan de berørte afdelinger optage realkreditlån med en maksimal løbetid på 35 år med pant i de pågældende afdelinger. Kommunalbestyrelsen kan garantere for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

Landsbyggefonden har med by- og boligministerens godkendelse fastsat et regulativ for hjemfaldsafløsning.

Støttemidler

Frikøbsaftaler skal finansieres af sektoren selv via aktivering af

Afdelingen er omfattet af aftale om afløsning af tilbagekøbsrettigheder. Boligselskabet KSB, afdeling Lønstrupgård.

Foto: Landsbyggefonden



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 tre 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 by- og boligministerens 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.

Det er en forudsætning i den københavnske aftale, at staten i nødvendigt omfang yder 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 landsdispositions-fonden af egne midler tilbagebetaling af restgæld, således at fondens lån vil være fuldt tilbagebetalt incl. påløbne renter inden den 1. januar 2015.

Udlejningsstatistik

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, By- og Boligministeriet 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 kommunalbestyrelsens samlede opgørelse af eventuel ledighed.

Fondens anmodning om disse oplysninger sker også under henvisning til almeneboligloven § 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 2000 svarer til en halv promille af bestanden af almene boliger m.v.

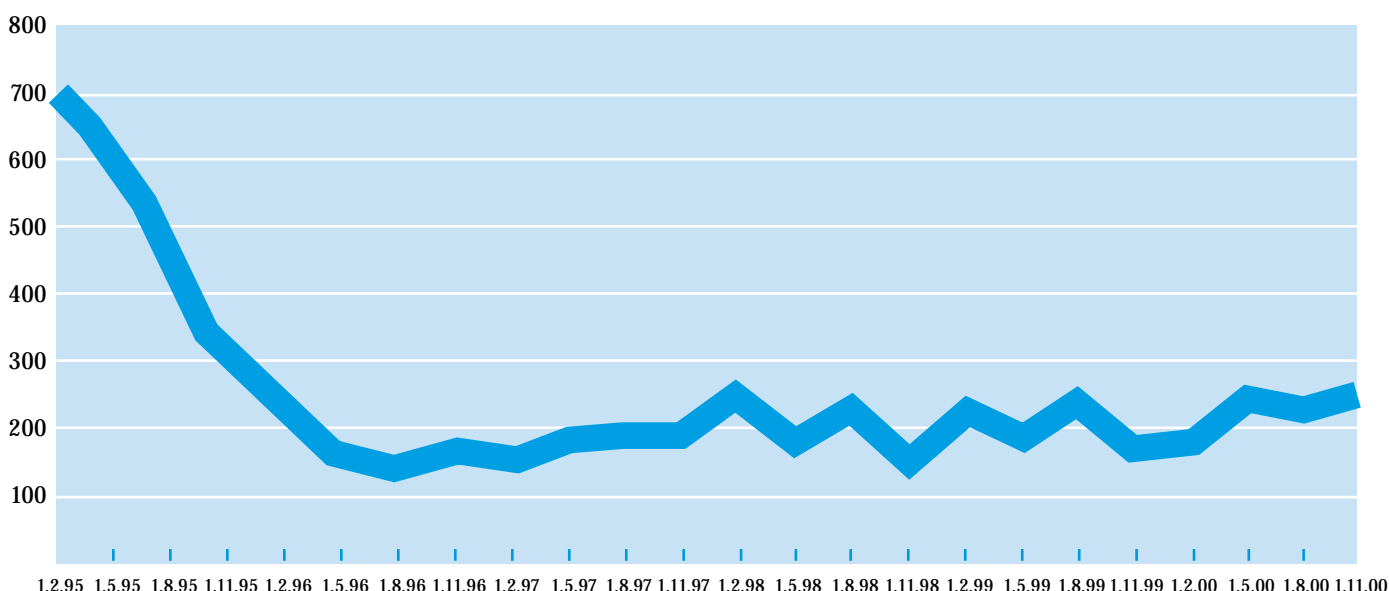
Som ledige anses alene lejligheder, som påfører afdelingen økonomiske tab. Lejligheder, der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, og hvis leje dækkes af fraflytter som følge af opsigelsesbestem-

melserne, anses således ikke for ledige.

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

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

Tabel 26. Samlet antal ledige boliger i alment byggeri i perioden 1995-2000



Regnskabskonsulenttjenesten

40

Organisation

Året har været præget af en del forandring på de indre linier både organisatorisk og personalemæssigt.

Den tidligere konsulentafdeling blev delt i to afdelinger: regnskabskonsulenttjenesten og afdeling for særlig driftsstøtte. Regnskabskonsulenttjenesten blev opnormeret med en nyansat chefkonsulent, en regnskabskonsulentstilling blev nybesat og tjenesten fik tilført ekstra ressourcer

i form af en midlertidigt ansat.

Regnskabskonsulenttjenesten har arbejdet med at sætte nye mål for tjenestens konkrete arbejdsopgaver. Der er i den forbindelse etableret registreringer, som regnskabskonsulenttjenesten fortsat vil videreudvikle.

Regnskabs gennemgang

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

Regnskabskonsulenttjenesten har taget stikprøver fra disse regnskaber og foretaget en regnskabs gennemgang.

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



Boligorganisationen, den pågældende kommune og revisor orienteres om en regnskabs gennemgang.

Vejledning m.v.

Med udgangspunkt i regnskabs gennemgangene har regnskabskonsulenttjenesten ydet vejledning til boligorganisationerne.

Formålet med denne vejledning er, at opnå et mere ensartet regnskabsmateriale fra boligorganisationerne. Samme formål gælder for regnskabskonsulenttjenestens besvarelse af mange skriftlige og telefoniske spørgsmål.

Medarbejdere fra konsulenttjenesten har også i år undervist i forskellige sammenhænge og holdt foredrag om emner, som hører under tjenestens arbejdsområde.

Regnskabsindberetning på edb

Opgaven med regnskabsindberetning optager megen tid. Den ekstra midlertidige ressource er derfor tilført denne opgave.

Regnskabskonsulenttjenesten har indført nye tjek af de edb-indberettede regnskaber. Sidste år blev regnskabsmaterialet kun gennemgået for systemmæssige fejl, i år 2000 er materialet også gennemgået for regnskabsmæssige fejl og mangler.

De nye tjek medfører, at regnskabskonsulenttjenesten må bede om rettelser hos et stort antal boligorganisationer. Det er en tung og besværlig proces for de involverede parter. Det har derfor ikke været muligt ekspedere regnskabsindberetninger så hurtigt som ønsket.

Formålet med at indføre de nye tjek er at sikre, at regnskaberne indeholder de krævede oplysninger og ikke er behæftede med fejl. Dette har stor betydning, for mulighederne for senere at kunne trække oplysninger ud af Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

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.

Ved udgangen af 2000 havde 95 selvejende institutioner bedt om en udtalelse. Alle – dog var tre under behandling – havde modtaget tjenestens udtalelse. 63 institutioner er godkendt af kommunen til omdannelse.

Fælles forvaltning

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

Der er ved udgangen af 2000 anmeldt fælles anbringelse af midler fra 83 almene boligorganisationer fordelt på 8 administrationsfællesskaber.

Regnskabsdatabasen

De indberettede regnskaber lægges i Landsbyggefondens regnskabsdatabase. Konsulenttjenesten har i år arbejdet for at

gøre basen tilgængelig via fondens hjemmeside på internettet. Formålet er blandt andet at give alle mulighed for, at kunne:

- lave sammenligninger mellem de enkelte boligorganisationer og med f.eks. landsgennemsnit
- trække forskellige nøgletal ud
- se og udskrive regnskaber

Konsulenttjenesten vil få mulighed for at udarbejde en husleje- og budgetstatistik med baggrund i regnskabsdatabasen. Data fra basen vil blive givet videre til By- og Boligministeriet til statistikformål.

Det har været et større edbmæssigt arbejde end oprindelig forudsat at gøre Landsbyggefondens regnskabsdatabase klar til brug på Internettet. Men basen forventes at blive testet af en edb-brugergruppe i begyndelsen af 2001. Derefter vil regnskabsdatabasen blive gjort tilgængelig for alle på internettet så hurtigt som muligt.

Temaundersøgelse

Den første temaundersøgelse blev sat i gang i 1999. Emnet for undersøgelsen er: henlæggelses-systemet. Undersøgelsen gennemføres af et revisionsfirma, et ingeniørfirma og et arkitektfirma hos 20 frivillige almene boligafdelinger. De 20 afdelinger er udvalgt med henblik på at få en god fordeling efter forskellige kriterier.

Arbejdet følges af en følgegruppe med repræsentanter for By- og Boligministeriet, kommunerne, revisorerne og Boligselskabernes Landsforening.

Undersøgelsen forventes afsluttet med en rapport medio 2001.

*Forårsgravning i nyttehaver.
Boligforeningen Præstevænget
i Nykøbing Sjælland,
afdeling Grønneparken.*

Foto: Nils Juel Berg

Ny lovgivning

Ved lov nr. 404 af 31. maj 2000 blev foretaget ændring af almenboligloven på en række områder.

Fleksible udlejningsregler

Kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation kan fremover indgå aftale om, at udlejning af ledige familieboliger skal ske efter særlige kriterier, f.eks. om fortrinsret for pendlere, ældre eller unge. Aftalen vil dog maksimalt kunne omfatte 90 pct. af de ledige boliger i en afdeling. Den kommunale anvisningsret til 1/4 (25 pct.) af boligerne fastholdes, og mindst 10 pct. af boligerne skal altså som udgangspunkt fortsat udlejes efter ventelisterne.

Kommunal anvisning til private andelsboliger

Ved loven er fastsat, at tilsagn til nye, støttede, private andelsboliger skal betinges af, at kommunen skal have adgang til at anvise boligsøgende til hver 10. bolig i foreningen.

Særlig støtte til visse almene boligafdelinger

Ved lovændring er åbnet mulighed for at yde særlig støtte, målrettet til særligt udsatte, almene boligafdelinger. Løbetiden på eksisterende lån kan forlænges ved omprioritering, og Landsbyggefonden kan yde en særlig driftsstøtte (huslejebidrag). Lettelsen i kapitalydelse er foreslået anvendt bl.a. til lejenedsættelser og fysisk renovering. I lighed med tidligere ordninger skal der udarbejdes en helhedsplan for løsning af afdelingens problemer.

Den særlige støtte finansieres via aktivering af midler i Lands-

byggefonden og i de omfattede boligorganisationer, idet staten dog i årene 2001-03 yder et samlet tilskud (refusion) på max. 220 mio. kr.

Kommunalbestyrelsen kan ligeledes yde støtte til særligt vanskeligt stillede afdelinger i form af tilskud, lån eller garantier.

Tilbagekøbsklausuler

Ved lov nr. 407 af 31. maj 2000 blev der etableret mulighed for alle kommuner og boligorganisationer for at indgå aftaler om frikøb af ejendomme, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausuler.

Ændringen indebærer, at Landsbyggefonden har mulighed for at yde støtte i form af ydelsesstøtte (lån) til nedbringelse af lejen i boligafdelinger som følge af optagelse af realkreditlån til finansiering af frikøb af en hjemfaldsklausul. Endvidere kan Landsbyggefonden yde støtte i form af driftsbidrag (lån) til gradvis overgang til lejeforhøjelsen og endelig kan Landsbyggefonden yde støtte i form af et særligt driftsbidrag (lån), hvor lejeforhøjelsen vil medføre så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Der er samtidig indført et forbud mod boligorganisationers erhvervelse eller opførelse af byggeri på ejendomme med tilbagekøbsklausuler, og på samme måde kan sådanne ejendomme ikke omdannes til almene ejendomme.

Lovændringerne er generelle og kan anvendes i hele landet, men den aktuelle anledning til lovforslagets fremsættelse i april måned var den aftale, der blev indgået den 22. marts 2000 mellem Københavns Kommune og de københavnske boligorganisa-

tioner.

Ændringen indebærer også, at kommunerne kan yde tilskud til almene boligafdelinger med tilbagekøbsklausuler, at boligorganisationen kan bidrage økonomisk til frikøb af afdelingen, at de pågældende afdelinger kan optage realkreditlån (rentetilpasningslån), og at kommunen kan stille garanti for lånene. Yderligere yder staten et tidsbegrænset lån til Landsbyggefonden, så fonden bliver i stand til at støtte afdelingerne.

Boliger til yngre fysisk handicappede

Ved lov nr. 1256 af 20. december 2000 om ændring af almenboligloven er indført mulighed for by- og boligministeren til at yde støtte til etablering af boliger for yngre fysisk handicappede personer. Støtte fastsættes inden for den bevillingsramme, der fastsættes på de årlige finanslove. Støtten består i en statslig refusion af den kommunale grundkapital og udgør 40.000 kr. pr. bolig dog maksimalt 40 pct. af kommunens udgifter.

Forbedrede servicearealtilskud

Endvidere blev det generelle tilskud til etablering af servicearealer i tilknytning til ældreboliger forhøjet til 40.000 kr.

Skæve huse til skæve eksistenser

Ved lovændringen blev ordningen med skæve huse til skæve eksistenser, der blev etableret 1. januar 1999, forlænget. Ministeren har fået en generel bemyndigelse til at yde tilskud til forsøg inden for de bevillingsrammer, der fastsættes på de årlige finanslove.

Der er gennemført følgende administrative ændringer

Ved bekendtgørelse nr. 202 af 23. marts 2000 om kvalitetssikring af byggearbejder er fastsat kvalitetssikringsregler, der gælder bl.a. for byggearbejder, der fra 1. maj 2000 modtager tilsagn om offentlig støtte efter loven om almene boliger m.v. eller efter byfornyelsesloven. Reglerne gælder også i forbindelse med Landsbyggefondens støtte til byggeskaderenovering m.v.

Ved bekendtgørelse nr. 253 af 11. april 2000 om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri er fastsat, at konvertering af realkreditlån, hvortil der ydes løbende støtte i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte sker efter påbud fra by- og boligministeren. Konvertering af andre realkreditlån, som er ydet af et godkendt realkreditinstitut, kan ske på låntagers initiativ. Ved konvertering kan der enten optages et fastforrentet nominallån, eller et nominallån med rentetilpasning. Ved påbudt konvertering fastsættes lånetypen i påbuddet.

Et eksempel på nye arkitektur-idealer i det almene boligbyggeri. Boligforeningen VIBO, afdeling Vibeengen

Foto: Jørgen Jørgensen



Ved konvertering af lån i en afdeling, der modtager rentesikring/ydelsessikring/ydelsesstøtte, nedsættes rentesikringen/ydelsessikringen/ydelsesstøtten med hele forskellen i bruttoydelsen på det indfrie og det nye lån. Først når støtten er fuldt aftrappet, opnår afdelingen en fordel ved konverteringen, idet boligafgiften/lejen skal beregnes med udgangspunkt i ydelsen på det nye lån.

Eventuel overførsel til dispositionsfonden efter lånets tilbagebetaling sker på baggrund af ydelsen på det nye lån.

Ved bekendtgørelse nr. 224 af 3. april 2000 om aftrapning af huslejetilskud m.v. til visse ungdomsboliger efter § 99 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. er fastsat, at huslejetilskud til ungdomsboliger skal aftrappes over maksimalt 8 år, kriselån tilbagebetales i henhold til de oprindeligt fastsatte vilkår med 1/10 halvårligt over 5 år.

Henstandslån tilbagebetales i henhold til de oprindeligt fastsatte vilkår, idet løbetiden forlænges svarende til henstandsperioden.

Ved bekendtgørelse nr. 274 af 14. april 2000 om støtte til almene boliger samt støttede private boliger m.v. er der dels tale om en sammenskrivning af de tidligere støttebekendtgørelser, dels indførelse af, at bygherren skal vedlægge beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

Ved bekendtgørelse nr. 1058 af 4. december 2000 er støttebekendtgørelsen ændret således, at

ved ombygning kan den eksisterende ejendom kun medtages i anskaffessummen med ejendomsvurderingen. For en ubebygget ejendom må købsprisen ikke overstige prisen i handel og vandel.

Ved bekendtgørelsen nr. 1103 af 13. december 2000 om drift af almene boliger m.v. er der sket en sammenskrivning af de eksisterende driftsbekendtgørelser.

Endvidere er der sket ændringer som følge af indførelsen af de nye ustøttede, private andelsboliger med kommunal garanti, samt »tilbagekøbs-lovgivningen« (hjemfald).

Hvis almene boligorganisationer skal etablere en privat andelsboligforening, skal dette ske i en ikke almen afdeling. Endvidere er der fastsat bestemmelser om likvide midler som følge af udamortiserede prioriteter samt fordeling af lejeforhøjelse som følge af frikøb af hjemfaldsklausuler

Ved bekendtgørelsen nr. 1149 af 14. december 2000 om udlejning af almene boliger m.v. er fastsat, at når boligorganisationen har indgået aftaler om særlige udlejningskriterier med kommunen, kan ventelisteprincippet fraviges. Endvidere har boligorganisationen ikke længere pligt til at oplyse placeringen på ventelisten, men derimod skal efter anmodning angive hvornår de bolig-søgende kan forvente at få en bolig.

Landsbyggefondens regulativer og regler

Landsbyggefondens bestyrelse har den 23. marts 2000 ændret Regulativ om støtte til ekstraordinære byggeskader, øget vedli-

geholdelse, ombygning af ledige lejligheder og forbedring af miljøet. Ændringen sker som følge af muligheden for at finansiere arbejder med støtte efter regulativet med rentetilpasningslån. Bestyrelsen har besluttet, at finansiering af arbejder med støtte efter regulativet bør ske med rentetilpasningslån, hvilket er godkendt af by- og boligministeren.

Landsbyggefondens bestyrelse har den 14. juni 2000 fastsat Regulativ om særlig støtte til visse almene boligafdelinger. Regulativet er fastsat i forlængelse af reglerne om omprioritering i almenboligloven og beskriver ansøgningsproceduren, støtteadministration og anvendelse af den økonomiske lettelse i afdelingen.

Endelig har Landsbyggefondens bestyrelse den 25. september 2000 fastsat Regulativ om støtte til frikøb af hjemfaldsklausuler.

Regulativet er fastsat i forlængelse af ændringen af almenboligloven, hvorefter der kan ydes støtte til frikøb af hjemfaldsklausuler. Det gælder for alle hjemfaldsordninger, herunder den københavnske ordning.

Afdelingen indeholder 108 lejligheder og et center med plejefaciliteter m.v.

Fællesorganisationens Boligforening i Slagelse, afdeling Alliancehaven.

Foto: Kurt Johansen



Ordforklaringer

46

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

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

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

Beboerrådgiver. Ansat i samspilsramt boligområde, som aflønnes primært ved støtte fra staten og Landsbyggefondens. 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 anskaftelsessum 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.

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

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 Landsbyggefondens 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. Fire måneder efter afleveringen af et byggeri gennemføres et byggeteknisk eftersyn af bygningsdelens tilstand for at forebygge svigt.

5 års-eftersyn. Senest syv måneder før udløbet af den femårige ansvarsperiode fra byggeriets aflevering gennemføres et byggeteknisk eftersyn af bygningsdelens 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 garantistillelse 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. Landsbyggefondens 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 boligor-

ganisation 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 Landsbyggefondens, 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 huslejudviklingen tillader afdrag før.

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

Huslejesikring. Supplerende støtte fra staten og Landsbyggefondens 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 servicerer 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.

Landsdispositions-fonden. Lovbestemt konto i Landsbyggefondens regnskab. Fonden kan yde særlig driftsstøtte til problemramte boligafdelinger. Oprettet ved lovændring i 1987 efter forslag fra John Winther-udvalget.

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.

Omprioreringslov. Driftsstøtte lov som efter ansøgning i en årrække ned sætter en boligafdelings kapitaludgifter bl.a. ved hjælp af løbetidsforlængelse og forøget statsstøtte i en periode.

Porteføljepleje. Aftale med pengeinstitut/børsmæglerfirma om forvaltning af beholdning af obligationer 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.

Regeringens Byudvalg. Ministerudvalg nedsat af regeringen i 1993. En række initiativer blev iværksat for at imødegå negative bypolitiske udviklinger i de samspilsramte boligområder. 1994-omprioreringsloven og støtten til beboerrådgiverordninger m.m. er eksempler på initiativerne.

Regulativ. Landsbyggefondens regler udstedt i medfør af loven vedrørende bl.a. indbetalinger til landsdispositions-fonden, 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. Beboerbetalinger på de realkreditlån, som finansierer renoveringen, er ved loven fastsat til en begyndelsesydelse på 3,4 % p.a. af anskaffelsessummen. Beboerbetalinger indekseres årligt med 75 % af pris- eller lønudviklingen (den laveste). Forskellen mellem den markedsbestemte ydelse på realkreditlånet og beboerbetalinger er ydelsesstøtten, som betales af Landsbyggefonden.

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

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

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

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

Hovedtal fra fondens regnskaber

48

Resultatopgørelse, uddrag

	2000	1999	1998
		– 1.000 kr. –	
Indtægter:			
Forskelsleje m.m.	13.423	13.241	13.010
Finansiell nettorente (incl. kurs- tab og realiseret kursgevinst m.v.)	37.118	26.986	94.342
Udgifter:			
Administration m.v.	14.584	11.781	12.149
Ombygning af ejendom	4.302	720	1
Tilskud til forskning m.v.	2.288	84	0
Driftssikring, garantiordning m.v.	726	761	785
Årets resultat	28.841	27.724	94.447

Balance pr. 31. december, uddrag

	2000	1999	1998
		– 1.000 kr. –	
Aktiver:			
<i>Anlægsaktiver:</i>			
Udlån, nybyggeri	15.123.056	14.584.474	14.120.208
Udlån, driftsstøtte m.v.	1.161.795	1.137.658	1.076.676
<i>Omsætningsaktiver:</i>			
Bankbeholdning m.v.	513.245	471.190	403.366
Obligationsbeholdning	1.808.981	1.681.590	1.800.557
Passiver:			
<i>Egenkapital:</i>			
Disponibel reservefond (note)	372.071	363.497	363.875
Fælles moderniseringsfond (note)	512.828	461.383	443.778
Landsdispositions-fonden	24.683	25.314	4.010
<i>Langfristet gæld:</i>			
Finansiering af nybyggeri:			
- Statslån	7.265.533	7.265.533	7.265.533
- Kommunelån	6.743.911	6.155.535	5.689.563
- Pligtmæssige bidrag	1.167.487	1.163.406	1.165.112
Finansiering af driftsstøtte	806.328	782.526	721.526
<i>Kortfristet gæld:</i>			
Disponeret driftsstøtte	390.262	439.704	534.174

Note:

Reservefonden afdækker kursrisikoen på obligationsbeholdningen, eventuelle tab på garantiordningen for afdelingsmidler modtaget i forvaltning af almene boligorganisationer (garanti omfatter skønmæssigt i alt min. 10 mia. kr.) samt behov for særlig driftsstøtte.

I forbindelse med tilsagnsgivning om støtte til byggeskaderenovering m.v. er der herudover pålagt Landsbyggefonden en garantiforpligtelse pr. 31.12.2000 på max. 3.745 mio. kr. som følge af renoveringsudgiften oprindeligt på ca. 8,2 mia. kr.

Ligeledes i forbindelse med tilsagnsgivningen om støtte til byggeskaderenovering m.v. har den fælles moderniseringsfond påtaget sig en forpligtelse til at betale ydelsesstøtte i en længere årrække, svarende til en årlig udgift på ca. 220 mio. kr. (2001).