



LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefondens bemærkninger til Bolig- og planstyrelsens redegørelse af 16. december 2022 - Styrelsens sag 2022-8547

Bolig- og Planstyrelsen ("Styrelsen") har i mail af 2. januar 2023 anmodet om Landsbyggefondens bemærkninger til Styrelsens udkast til redegørelse af 16. december 2022 om Landsbyggefondens tilsagn om driftsstøtte og udmøntning af renoveringsrammer i perioden 2020-2022.

I styrelsens redegørelse sættes fokus på følgende områder:

- Om Landsbyggefonden ved skrivelser af maj 2020 har givet retsligt bindende tilsagn til aktivering af renoveringskøen, før det lovgivningsmæssige grundlag forelå.

Landsbyggefonden har absolut ikke givet retsligt bindende tilsagn uden lovhjælp, hvilket vil fremgå af nærværende svar.

Skrivelserne fra Landsbyggefonden til boligorganisationerne angående renoveringssager på ventelisten fra maj 2020 kan på ingen måde betragtes som retsligt bindende forvaltningsakter. Tilsagn er nemlig betinget af registrering i statens BOSSINF-system, hvilket fremgår utvetydigt af skrivelserne.

BOSSINF-systemet åbnes, når hjemlen foreligger, hvorefter først kommunerne skal give skema A-tilsagn i systemet, boligorganisationer skal registrere deres relevante vedtagelse, inden Landsbyggefonde giver sit endelige tilsagn i systemet efterfulgt af et tilsagnsbrev. Alle tilsagn i medfør af lovændringen af 20. juni 2020 er således givet efter 1. juli 2020.

I øvrigt skal det bemærkes, at staten løbende modtager kopi af alle driftsstøttetilsagn, hvilket er sket i mere end 25 år. Staten har adgang til oplysningerne i BOSSINF. Staten er således løbende underrettet om tilsagnstidspunktet også for disse tilsagn, og systemet er velkendt af dem, som modtog de betingede tilsagn i maj 2020.

- Om Landsbyggefonden har afvejet de fastlagte renoveringsrammer fastlagt i boligaftalerne fra 2014 og 2020, herunder den vedtagne lovgivning af 20. juni 2020 og 21. december 2020.
I udkastet til redegørelse anfører styrelsen, at der i 2020 er sket et overforbrug af renoveringsrammen på 236 mill.kr. i forhold til det politisk vedtagne.

Styrelsens har i sin konklusion imidlertid ikke taget højde for, at der i styrelsens opgørelse er inddraget et projekt fra den såkaldte udsatte ramme (fra "Ghettopakken" i 2018) på netop 236 mill.kr. Dermed kan det konkluderes, at Landsbyggefonden i 2020 har givet tilsagn til præcis det beløb, som er angivet i lovgivningen.

I udkastet til redegørelse anfører styrelsen ganske korrekt, at der i 2021 er

foretaget et mertilsagn på de anførte 51 mill.kr. (2021-priser), som også fremgik af fondens redegørelse for 2021-tilsagnene ultimo januar 2022. Dette har karakter af en fremrykning, idet der i 2022 samlet givet tilsagn til 2.314 mill.kr. (2022-priser), hvilket er 73 mill.kr. lavere end 2022 renoveringsrammen på 2.387 mill.kr. (2022-priser). Fremrykningen skyldes et indledningsvist uklart administrationsgrundlag af initiativet "Grøn screening". Dermed har tilsagnene til renoveringer set over disse to år været indenfor de fastsatte rammer.

- Om der i Landsbyggefondens svar til styrelsen har manglet overensstemmelse mellem oplysningerne i svaret og den faktiske aktivering af ventelisten.

Konkret har Landsbyggefonden i september 2021 oplyst, at aktiveringen af ventelisterammen på 18,4 mia.kr. ventes fordelt med en to-tredjedele i 2020 og en-tredjedel i 2021. Status blev, at der blev afgivet tilsagn til knapt 60 pct. af rammen i 2020, knapt 40 pct. i 2021 samt en lille rest på ca. 5 pct. i 2022.

I lyset af, at udviklingen på byggemarkedet blev langt mere presset end nogen kunne have forudset med meget høje priser til følge og dermed tilbageholdenhed med at eksekvere byggeprojekter i både boligorganisationer og kommuner, så vurderer Landsbyggefonden, at der næppe kan forventes en bedre overensstemmelse. Besvarelsen er naturligvis givet på baggrund af bedste vurdering på det tidspunkt, hvor besvarelsen er afgivet.

Landsbyggefonden underretter løbende styrelsen om alle renoveringstilsagn og øvrige støttetilsagn, som fonden giver. Herudover afgiver Landsbyggefonden hvert år en detaljeret redegørelse til styrelsen og ministeriet om årets renoveringstilsagn. Endvidere fremsendes en detaljeret beretning samt regnskaber. Herudover er der en løbende afgivelse af oplysninger fra fonden til styrelsen og ministeriet. Endelig har ministerie og styrelse adgang til BOSSINF-systemet og kan dermed løbende overvåge afgivne tilsagn.

På baggrund af udkastet til redegørelse kan Landsbyggefonden imidlertid konstatere, at der bør ske en yderligere styrkelse af den løbende afgivelse af information fra Landsbyggefonden til styrelsen som led i samarbejdet med ministerium og styrelse og det tilsyn, som styrelsen udøver.

Derfor vil Landsbyggefonden fremover hvert kvartal afgive en redegørelse til styrelsen over afgivne tilsagn, status for puljer m.v., så der ikke fremover kan opstå misforståelser og slet ikke om så grundlæggende forhold som fx det lovgivningsmæssige grundlag for tilsagn. Disse redegørelser vil blive påtegnet af fondens revisor, Deloitte.

Generelle bemærkninger

Herudover ønsker Landsbyggefonden til styrelsens redegørelse at anføre, at Landsbyggefonden i forbindelse med forhandlingerne om boligpakken af boligministeriet blev spurgt medio marts 2020, hvor mange renoveringssager, der var registreret på Landsbyggefondens venteliste. Her oplyste fonden bl.a. på baggrund af de årlige ventelistebreve til boligorganisationerne, at der var 453 renoveringssager med en samlet skønnet renoveringssum på 18.4 mia.kr.

Situationen i begyndelsen af 2020 var præget af en forventning til, at covid-epidemien ville føre til en markant tilbagegang i den økonomiske aktivitet, og derfor var det nødvendigt at stimulere den økonomiske aktivitet for at forhindre et økonomisk tilbageslag. Dette var en væsentlig begrundelse for, at der ved indgåelsen af den politiske aftale om grøn boligaftale maj 2020 skete en fremrykket renoveringsindsats med aktivering af Landsbyggefondens venteliste.

Forespørgslerne fra ministeriet i marts 2020, den forventede økonomiske situation med en covid-epidemi og indgåelsen af boligaftalen i maj 2020 var utvetydige signaler om, at intentionen med den politiske aftale grøn boligpakke og hastevedttagelsen af lovgivningen var hurtig aktivering af ventelisten.

På den baggrund vurderede Landsbyggefonden, at der hurtigst muligt måtte udsendes skriftlig information til boligorganisationerne om den forestående forventelige aktivering af deres renoveringssager på ventelisten. Derfor udsendte Landsbyggefonden i maj 2020 skrivelser til de boligorganisationer, der havde en eller flere af de 453 sager på ventelisten.

Som det er forklaret indledningsvist og begrundes herunder, så kan disse skrivelser af maj 2020 ikke forveksles med forvaltningsretligt bindende tilsagn til renoveringer.

Skrivelser til boligorganisationerne i maj 2020 og efterfølgende tilsagn til renoveringer

I maj 2020 i forbindelse med indgåelse af grøn boligaftale blev udsendt skrivelser til de boligorganisationer, som havde en af de 453 renoveringssager, der stod på ventelisten som opgjort den 16. marts 2020, jf. skrivelser til ministeriet herom.

I skrivelserne stod eksplicit anført, at der var den særlige betingelse for at opnå tilsagn fra Landsbyggefonden, at renoveringssagen skulle kunne oprettes i BOSSINF-systemet. Hermed var det tydeliggjort, at den sædvanlige åbning for skematik også var gældende i dette tilfælde.

Konkret indebærer det:

- At der åbnes for oprettelse af renoveringssagerne i BOSSINF.
- At de respektive kommuner giver skema A tilsagn til renoveringsprojekterne i BOSSINF.
- At de respektive boligorganisationer i BOSSINF angiver, at der foreligger den nødvendige beboerdemokratiske godkendelse.
- At Landsbyggefonden, når godkendelser fra kommune og boligorganisation foreligger, giver tilsagn i BOSSINF systemet.

Landsbyggefonden giver sit forvaltningsmæssige tilsagn i BOSSINF-systemet, hvorefter det følges op af et tilsagnsbrev til den enkelte boligorganisation og kommune. Godkendelserne i BOSSINF og tilsagnsbrevene er således alle afsendt efter den 1. juli 2020. Ingen tilsagn til ventelistesager er eller har kunnet ske før 1. juli 2020.

Tilsagn til renoveringer på ventelisten

Som angivet ovenfor forespurgte styrelsen i marts 2020, hvor mange sager der var på Landsbyggefondens venteliste og fik oplyst, at det drejede sig om 453 sager med en samlet skønnet renoveringssum på 18,4 mia.kr.

I medfør af grøn boligaftale kunne der i 2020 gives tilsagn til renoveringssager på ventelisten til en fremrykket beløb på op til 12,2 mia.kr. I boligorganisationer og kommuner blev der gjort en meget stor indsats for at få vedtaget disse renoveringssager, men covid-situationen med forsamlingsforbud og dermed besværligheder med både at afholde beboermøder og kommunalbestyrelsesmøder gjorde situationen meget vanskelig. Alligevel lykkedes det at få vedtaget så mange renoveringer på ventelisten, at det svarede til 10,7 mia.kr.

Henset til de politiske mål om at sikre aktivitet i økonomien og de sædvanlige bestræbelser på at sikre renoveringer svarende til de fastsatte rammer, blev det søgt også at aktivere sager, der ikke optrådte på ventelisten af 16. marts, men som i løbet af 2020 var modnet til at opnå tilsagn. De drejede sig om sager til i alt 1,4 mia.kr., som det lykkedes at fremme til tilsagn.

Dermed skete der en mindre forskydning i tilsagnene til sager på ventelisten, idet der i 2021 kunne gives tilsagn til ventelistesager på 7,2 mia.kr. (2021-priser). Endelig blev der i 2022 givet tilsagn til knapt 1 mia.kr. (2022-priser) på ventelisten. Dermed er derover de tre år 2020, 2021 og 2022 givet tilsagn til 18,4 mia.kr. (i 2020-priser).

Tilsagnene til sager på ventelisten betyder, at der aktuelt er 114 sager på opgørelsen af ventelisten fra marts 2020, som ikke indenfor ventelisterammen på 18,4 mia.kr. fik tilsagn. Disse sager med et skønsmæssigt omfang på ca. 3 mia.kr. har herefter status som alle andre renoveringssager og placeres tidsmæssigt ud fra trang og grønne tiltag, som angivet i grøn boligaftale, og vil dermed også blive aktiveret med en flad aftrapning af driftsstøtten. Dermed er de også underlagt den generelle bestemmelse i grøn boligaftale om, at der ikke må prækvalificeres sager for mere, end hvad der er renoveringsrammer tre år ude i fremtiden.

Dermed svarer Landsbyggefondens praksis helt til bemærkningerne på side 8 i styrelsens redegørelse, hvor det anføres, at "Projekter, der ikke var på ventelisten ved opgørelsen af investeringsbehovet ... vurderes ikke at kunne opnå tilsagn i medfør af lovændringen".

Anskaffelsessummer og rammer

Det anføres i redegørelsen, at der er givet tilsagn for 236 mill.kr. mere end rammen i 2020 og for 51 mill.kr. mere end rammen i 2021.

I 2020 har styrelsen ikke taget højde for, at en bevilling til et udsat boligområde som afgrænset i forbindelse med Ghettoaftalen 2018 er indregnet som en del af tilsagnene på den ordinære renoveringsramme i medfør af boligaftalen 2014. Det drejer sig om et tilsagn til et boligområde på netop 236 mill.kr.

I 2021 er der ganske rigtigt foretaget et mertilsagn på de anførte 51 mill.kr. (2021-priser), som styrelsen også anfører, og som fremgik af fondens redegørelse for 2021-tilsagnene ultimo januar 2022. Dette har karakter af en fremrykning, idet der i 2022 samlet givet tilsagn til 2.314 mill.kr. (2022-priser), hvilket er 73 mill.kr. lavere end 2022 renoveringsrammen på 2.387 mill.kr. (2022-priser). Dermed har tilsagnene til renoveringer set over disse to år været indenfor de fastsatte rammer.

Landsbyggefondens tilsagn er med disse justeringer anført i tabel 1 nedenfor.

Tabel 1. Rammer og tilsagn, årets priser

	2020	2021	2022	I alt
Ordinære tilsagn	3.763	54	1.340	5.157
Ventelistetilsagn	10.740	7.275	984	18.999
	14.503	7.330	2.314	24.146
Samlet ramme	14.503	7.279	2.387	24.169
Forskel	0	51	-73	-22

Det kan konkluderes, at Landbyggefondens afgivne tilsagn i perioden 2020 til og med 2022 er marginalt mindre med 22 mill.kr. end forudsat i boligaftalen 2014 og 2020. Profilen på tilsagn til ventelisten er blevet præget af den svære covid-situation, men modsat er det lykkedes via samspillet med de ordinære ramme at sikre, at rammerne forudsat i boligaftalerne samlet set er blevet opfyldt over de tre år.

Driftsstøtten

Den ordinære bevillingsramme i 2020 var bestemt af boligaftalen 2014 og driftsstøtte knyttet hertil har således en faldende profil. Det samme blev bestemt for sager optaget på ventelisten og med tilsagn indenfor en ramme på 18,4 mia.kr. (2020-priser).

Den samlede renoveringsramme på 14,5 mia.kr. i 2020 har på den baggrund en faldende profil på driftsstøtten.

Fra og med 2021 er der til alle ordinære tilsagn, hvortil der er ydet driftsstøtte, en flad aftrapning af driftsstøtten.

På baggrund af udkastet til redegørelse fra styrelsen kan Landsbyggefonden være i tvivl, om der i sager med ordinære tilsagn i 2020 udover rammen fastsat i medfør af boligaftalen 2014 efter styrelsens vurdering skulle have været anvendt princippet om flad aftrapning af driftsstøtten.

Det drejer sig i givet fald om tilsagn svarende til 1,4 mia.kr. Landsbyggefonden skal beklage, hvis der er sket anden administration af driftsstøtten, end styrelsen vurderer, er den korrekte. Det skete i den korte periode fra vedtagelsen af lovgivningen efter 1. juli 2020, hvor der indenfor et halvt år skulle afgives tilsagn for et historisk højt beløb. Samtidig skal fonden slå fast, at alle ordinære tilsagn efter 2020 og dermed efter 1. januar 2021 har haft flad aftrapning af driftsstøtten. I den forbindelse bør det også tilføjes, at valget af aftrapningsmetode ikke berører omfanget af driftsstøtten.

Yderligere initiativer til information af ministerium og styrelse

Landsbyggefonden underretter løbende styrelsen om alle de reoveringstilsagn, som fonden giver. Der tilstilles hvert år en detaljeret redegørelse til styrelsen og ministeriet om årets reoveringstilsagn.

Endvidere fremsendes en detaljeret beretning samt de årlige regnskaber. Herudover er der en løbende afgivelse af oplysninger fra fonden til styrelsen og ministeriet. Endelig kan styrelse og ministerie løbende følge tilsagnsgivningen via BOSSINF-systemet.

På baggrund af udkastet til redegørelse kan Landsbyggefonden konstatere, at der bør ske en yderligere styrkelse af den løbende afgivelse af information fra Landsbyggefonden til styrelsen som led i det gode samarbejde med ministerium og styrelse og det tilsyn, som styrelsen udøver.

Derfor vil Landsbyggefonden fremover hvert kvartal afgive en redegørelse til styrelsen over afgivne tilsagn, status for puljer m.v., så der fremover på bedst mulig måde forebygges situationer præget af uklarhed og misforståelser og slet ikke om så grundlæggende forhold som det lovgivningsmæssige grundlag for tilsagn.

Den første af disse redegørelser vil omfatte 1. kvartal 2023 og vil blive fremsendt i april 2023. Redegørelserne vil blive påtegnet af fondens revisor, Deloitte.