

Administrationsgrundlag fastsat i medfør af § 5, stk. 5, i Landsbyggefondens regler for fondens garantiordning, jf. lov om almene boliger m.v. § 88, stk. 1

1. I følge Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (Driftsbekendtgørelsen) § 49 skal en boligorganisation forvalte egne og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Boligorganisationen skal udfærdige en bestyrelsesgodkendt investeringsstrategi, der tager hensyn til investeringers afkast, risici og bæredygtighed. Der skal udarbejdes prognoser for den forventede opsparring, herunder tidshorisont for brug af midlerne. Landsbyggefondens garantiordning indestår efter de fastsatte regler for tab på afdelingsmidler, som forvaltes af almene boligorganisationer. Kurstab ved kapitalanbringelse dækkes dog ikke.

Midler fremkommer i udgangspunktet ved at huslejer m.v. indbetales på boligorganisationens fælles bankkonto. Huslejen anvendes primært til udgifter/opsparring i afdelingerne. Udgifter, som består af betalinger til organisationen, f.eks. udamortiserede ydelser, administrationsbidrag, bidrag dispositionsfond, pligtmæssige bidrag og lign., overføres løbende forholdsmæssigt til organisationsmidlerne baseret på grundlag af bogføring og i nødvendigt omfang suppleret efter likviditetsbudgettet (afdelingsbudgetter/organisationsbudgettet). Mellemregningssaldi mellem organisation og afdelinger opgjort efter ovenstående indgår i rammerne for de separate organisationsmidler og afdelingsmidler.

Boligorganisationen har i en investeringsstrategi fastlagt retningslinjer for placering af midlerne, jf. Driftsbekendtgørelsen § 51. Investeringsstrategien skal fremme en ansvarlig og hensigtsmæssig forvaltning og opføre den forventede tilgang og afgang af midler i en mindst 20-årig periode samt fastlægge den tilstræbte risikoprofil. Retningslinjer for valg af UCITS (Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities) skal sikre begrænsning af omkostninger og en afbalanceret eksponering på forskellige kategorier og lande. Der anvendes anerkendte metoder og standarder til sikring af hensyn til bæredygtighed.

Placering af midler skal efter Driftsbekendtgørelsen § 51, stk. 3 og stk. 6 anmeldes til Landsbyggefonden, inden den iværksættes, og skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler. Landsbyggefonden tilser, at investeringsstrategien og boligorganisationens forvaltning på grundlag heraf lever op til gældende regler, og indbringer tvister med boligorganisationen herom for hjemstedskommunen.

2. Afdelingsmidler kan desuden placeres i en forvaltningsordning, som varetages af et pengeinstitut, som er godkendt til at udøve virksomhed som værdipapirhandler og fondsmæglerselskab. Pengeinstitutttet skal ved EU-udbud prækvalificeres og godkendes af Landsbyggefonden til at varetage kapitalforvaltning af afdelingsmidler, og Landsbyggefonden skal have indgået en rammeaftale med pengeinstitutttet om kapitalforvaltningen, idet Landsbyggefonden forhandler aftalevilkårene på vegne af deltagende boligorganisationer.

Hvis en boligorganisation ønsker at gøre brug af en sådan forvaltningsordning, skal boligorganisationen bemyndige Landsbyggefonden til at indgå en aftale om placering af midler på boligorganisationens vegne. Almene boligorganisationer, der ønsker at deltage

i ordningen, tilmelder sig ved digitalt skema til fonden inkl. opfyldelse af ovennævnte krav om bemyndigelse til fonden.

3. Landsbyggefonden gennemgår en boligorganisations indberettede investeringsstrategi om nødvendigt sammen med fondens rådgivere jf. nedennævnte. Der indhentes bl.a. oplysninger fra vedligeholdelsesplanlægningen indberettet til DCAB (Det Centrale Almene Bygningsregister) med tilhørende granskninger m.v. Resultatet af en gennemgang drøftes med boligorganisationen og hjemstedskommunen underrettes.

Boligorganisationerne registrerer følgende regnskabsmæssige data til Landsbyggefonden (regnskabsindberetning m.v.):

A. Hvilke aktiver, som er henholdsvis aktiebaserede, erhvervsobligationsbaserede, stats- eller realkreditobligationsbaserede og bankbeholdning jf. note til værdipapirer under aktiver.

B. Hvilke henlæggelsesmidlerne, som er henholdsvis kortfristede (0-3 år) og langfristede (4 -30 år) i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Landsbyggefonden foretager løbende undersøgelse af, at de fastsatte investeringsrammer overholdes, herunder at boligorganisationer og dermed fonden løbende modtager information om central investorinformation jf. ovenstående regnskabsmæssige data.

Landsbyggefonden har særligt følgende tre forvaltningsområder i forhold til investeringsrammerne:

- Den enkelte boligorganisations adgang til at investere i aktier sker på grundlag af indberetning/data baseret på boligorganisationens økonomiske forhold m.v.
- Udbud af en LBF-forvaltningsordning til almene boligorganisationer.
- Som hidtil indestår Landsbyggefonden for tab på henlæggelses-/afdelingsmidler, som er i fælles forvaltning i boligorganisationerne. Dog ikke i forhold til kurstab kapitalanbringelse.

På grundlag af ovennævnte overvåger Landsbyggefonden investeringspolitikken, især i forhold til kritiske risici (risikostyring).

4. I kapitalanbringelsesordningerne placeres midlerne i korte og lange obligations- og aktieporteføljer efter reglerne i Driftsbekendtgørelsen. Der opstilles investeringsrammer og varighedsmål. Yderligere forudsættes der for alle porteføljerne tilbudsindhentning hver 4. år. Bemærk Driftsbekendtgørelsens mulighed for 5-årig overgangsperiode vedrørende hidtidige anbringelsesordninger.

Formålet med at udarbejde en investeringsstrategi er at sikre, at henlæggelsesmidlerne i almene boligorganisationer placeres ansvarligt, med den størst mulige sikkerhed og den bedst mulige forrentning, herunder at midlerne rettidigt kan gøres likvide til anvendelse

efter deres formål samt at reducere og afgrænse risikoen overfor manglende betalingsevne og valuta-, rente- og kursudsving samt kredit-/modpartsrisiko.

Herunder at:

- Sikre effektiv forvaltning af boligorganisationernes henlæggelsesmidler ved anvendelse af professionelle kapitalforvaltere, herunder ved investering via investeringsforeninger eller LBF-forvaltningsordning.
- Sætte rammer for placering af likviditeten med henblik på at nedbringe og styre risici.
- At opnå et tilfredsstillende afkast af de placerede midler.
- At nedbringe risikoen ved at sprede porteføljen mellem flere aktivklasser.
- At nedbringe risikoen ved at sikre spredning af investeringen i de enkelte aktivklasser og fokus på obligationernes kursfølsomhed målt på korrigeret varighed.
- Fastlægge bæredygtighedsprincipper og -rammer.

5. Landsbyggefonden udarbejder i 2025 et erfaringspapir (intern evaluering) af de nye kapitalforvaltningsregler, herunder fondens særlige rolle hvor de nye regler m.v. påses, fondens forvaltningsordning og evt. problemstillinger knyttet til placeringsreglerne. Der planlægges på baggrund heraf en drøftelse om 2023-reglerne mellem Landsbyggefonden og ministeriet med henblik på vurdering af, om reglerne virker efter hensigten m.v.

Således vedtaget af Landsbyggefondens bestyrelse 1. december 2023 og godkendt af Social- og Boligstyrelsen 7. december 2023.

Jens Elmelund, formand.