

ISBN nr. 978-87-971860-1-5

BOLIGFONDEN SDS

Af Niels Jensen



Boligfonden SDS begyndte sit virke i starten af 1970'erne og ophørte hermed i 1998, hvor fonden formelt blev likvideret.

Boligfonden blev oprettet af den daværende *Sparekassen SKS* og fonden hed da også *Boligfonden SKS* i begyndelsen, men tog navneforandring til Boligfonden SDS, efter at *Sparekassen SDS* i 1973 var blevet oprettet. Selv om fonden var en selvejende institution, blev dens virke i mange år præget af samhörighed med Sparekassen.

Fonden tog igen navneforandring i 1993 til *Boligfonden af 1972*, efter at Sparekassen i 1990 indgik i en fusion med Andelsbanken og Privatvatbanken under navnet *Unibank*.

Jordspekulation, stigende inflation og herunder især en kraftig prisstigning på byggegrunde/huse i 1960'erne, der oversteg de fleste byggespareres opsparingsformåen, var især baggrunden for fondens oprettelse.

Sparekasserne

På daværende tidspunkt tog sparekasserne sig traditionelt af den langvarige opsparing til boligformål, til langvarige forbrugsgoder, til børneforsørgelse og til sikkerhed i alderdommen og på udlånssiden gav de byggelån, 3. prioritetslån og lån til køb af møbler, biler, langvarige forbrugsgoder og uddannelse.

Sparekasserne var dengang selvejende institutioner, hvor overskuddet gik til konsolidering. I 1960'erne var der mere end 200 selvstændige sparekasser, jævnt fordelt over hele landet - hver med sit "territorium", dog undtaget hovedstadsområdet, hvor *Sparekassen Bikuben* (stiftet 1857) og *Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn* (stiftet 1820) var dominerende. Generelt var der et godt samarbejde mellem sparekasserne og man oprettede forskellige institutioner i fællesskab: *Fællesbanken for Danmarks Sparekasser*, der udførte de bankopgaver som sparekasserne lovgivningsmæssigt var afskåret fra, kursuscentret *Klarskovgård* og et EDB-center, *Sparekassernes Datacenter*. Man kunne næsten kalde det en *bevægelse*, hvor *Danmarks Sparekasseforening* sad i toppen og samordnede medlemssparekassernes gøren og laden.

Byggestøttelove - 1947

For at afhjælpe bolignøden efter besættelsen og for at fremme boligstandarden, blev der i 1947 oprettet et særligt ministerium for boligbyggeri og der blev vedtaget forskellige byggestøttelove, der gav mulighed for finansiering også af nybyggede ejerboliger med billige statslån (ophørte sidst i 50'erne) og gav mulighed for offentlige tilskud til mindrebemidlede og/eller børnerige boligejere samt fritagelse for kommunale -og amtslige bygningskatter.

Også før besættelsen var der byggestøttelove - sidst i 1938. Baggrunden herfor var dog bekymring over stagnation i befolkningsudviklingen og formålet med loven var at gøre det attraktivt at få eget hus, og dermed fremme lysten til at få børn. Besættelsestiden, med det store antal børnefødsler, gjorde som bekendt disse bekymringer til skamme.

Realkreditlån indtil 1970

Den traditionelle langfristede finansiering af nybyggede enfamiliehuse var 3-lags helt op til 1970, hvor realkreditreformen trådte i kraft. 1. prioritetslån blev ydet af de 13 daværende kreditforeninger som obligationslån med en løbetid helt op til 70 år (løbetiden blev dog væsentlig nedsat i løbet af 60'erne). 2. prioritetslån blev ydet af 9 hypotekforeninger som obligationslån med løbetider op til 40 år og 3. prioritetslån blev ydet af sparekasserne - og fra 1958/59 også af 2 realkreditfonde. Lovgivningsmæssigt skulle pantsikkerheden for disse 3. prioritetslån ligge indefor 75% af en vurdering til låneefterretning. Det var dog muligt at låne helt op til 85% mod forsikringsgaranti på den del af lånet, der lå mellem 75 og 85% af vurderingen.

Sparekasselån

Sparekassernes prioritetslån blev normalt ydet som 10-30 årige annuitets og/eller serielån til fast rente (!) og låneprovenuet blev udbetalt kontant. Midlerne til disse lån blev hentet hos indskyderne og altså ikke formidlet ved udstedelse af obligationer. Efter den daværende sparekasselovs krav til solvens og dermed følgende stramme regler om udlånsvirksomhed, var det en betingelse, at disse lån kunne opsiges til indfrielse med et års varsel. De fastforrentede lån i sparekasserne byggede på forventningerne om et stabilt (eller faldende) renteniveau, som det havde været i årtier, men da renten i midten af 60'erne begyndte at stige (eks-

plodere efter oliekrisen i 70'erne) blev det nødvendigt at opsigse disse lån, medmindre debitorerne accepterede, at renten blev gjort variabel, så den til enhver tid kunne fastsættes af sparekassen.

Sælgerpantebreve

Endvidere ydede både banker og sparekasser kortvarige lån til grundkøb, men ellers var det almindeligt, at en køber udstedte et fast forrentet pantebrev til sælgeren for restkøbesummen efter den kontante udbetaling. Disse såkaldte "sælgerpantebreve" rykkede ofte ud på en 4. prioritet i forbindelse med den endelige finansiering af husbyggeriet. Sælgerpantebreve var også helt almindelige ved huse opført med salg for øje – ikke mindst da typehusbølgen skyllede ind over landet.

Byggeboom og inflation

Byggeboomet sidst i 50'erne og i 60'erne blev forstærket af den daværende fulde rentefradragsmulighed på selvangivelsen, og sammen med den automatiske dyrtidsregulering for lønmodtagerne resulterede det som bekendt i løbet af 60'erne i en stigende inflation, der gjorde det attraktivt at optage lån og investere i fast ejendom i stedet for at spare op. ("Spar og bliv til nar" var der mange der med rette hævdede).

Byggespareordning - 1958

For at fremme boligopsparingen oprettede Sparekassen for København og Omegn i 1958 en byggespareordning, der gav sparerens mulighed for at opnå billige 1., 2. og 3. prioritetslån op til 85% i Sparekassen, til lav, fast rente og med løbetid op til 35 år. Betingelsen for disse lån var en jævn opsparing over min. 3 år på min. 15% af anskaffelsessummen. Konkurrencen fra den anden store københavnske sparekasse, Bikuben, har sikkert også været en medvirkende årsag til oprettelsen. Bikubens byggespareordning var strengere i sine krav til opsparingen, der skulle ske regelmæssigt på en særlig konto – til gengæld var de ydede boliglån mere fordelagtige end Sparekassens.

Arkitektkonkurrence og 6 typehuse i Rødovre - 1957/1959

Sparekassen promoverede sin byggespareordning med en byggeudstilling af 6 nyopførte arkitekt-

tegnede typehuse i Rødovre. Forud havde den i 1957 udskrevet en arkitektkonkurrence, hvor det i dommerkomiteens betænkning fremgik, at "konkurrencen adskiller sig gennem sit program fra tidligere konkurrencer om enfamiliehuse ved de meget detaljerede brugsmæssige krav og samtidig ved ønsket om en forsvarlig økonomi"

Af et særligt prospekt fra 1959, rettet mod potentielle byggesparere, fremgik det, ".....at byggespareren i Sparekassen kan få en første orientering om nogle væsentlige spørgsmål i forbindelse med byggeriet. Herunder vil man bl.a. kunne delagtiggøre byggespareren i de resultater og erfaringer, der er fremkommet ved den store offentlige arkitektkonkurrence, som Sparekassen lod afholde i 1957, og fra byggeriet ved Rødovre Parkvej i 1958 af nogle præmierede huse fra arkitektkonkurrencen."

Det fremgår endvidere af prospektet, at der var "...lagt vægt på at finde frem til hustyper, som er økonomiske ikke blot i anlæg, men også i drift, og som opfylder kravene til en god familiebolig. Derfor har man ikke ønsket at billiggøre husenes opførelse ved besparelser, der ville betyde en urimelig forøgelse af driftsomkostningerne eller en tilsidesættelse af væsentlige hensyn til boligens funktioner."

Husene blev hurtigt solgt efter udstillingen og der dukkede ingen fejl og mangler op efterfølgende. Denne holdning til kvalitet og økonomisk sikkerhed gik igen som målsætning ved oprettelsen af Boligfonden mere end 10 år senere.

Vedr. byggeøkonomien fortæller prospektet: "Det er Sparekassens erfaring, at en virkelig tilfredsstillende familiebolig i eget hus (med det nu sædvanlige el-udstyr) næppe kan fremstilles for meget mindre end 45.000 kr. i håndværkerudgifter ved det for tiden gældende omkostningsniveau i hovedstadsområdet og med den gængse byggeteknik. Når hertil lægges udgifterne til grund, teknisk og juridisk bistand, kurstab på lån og andre finansieringsomkostninger m.v., kan den samlede anskaffelsessum i almindelighed ikke holdes meget under 70.000 kr. for et hus i København og omegn." Jooh – det var dyrt at få opfyldt drømmen om "eget hus".

Og så var byggeudgifterne endda endnu ikke momsbelagt – der kom først moms på nybyggeri i 1972.

Til sammenligning blev Boligfondens byggegrunde i en udstykning i Kokkedal i august 1974 udbudt til salg til priser fra kr. 139.000 til kr. 190.000 – fuldt byggemodnede.

Udlånsbegrænsninger – 1965/1970

I et forsøg på at styre udviklingen i inflation og betalingsbalance indgik *Nationalbanken* i 1965 ”aftaler” med pengeinstitutterne om deponering af en vis procentdel af indlånsstigningen. Ordningen blev i 1970 afløst af et decideret ”udlånsloft”, der markant skulle komme til at påvirke Boligfondens aktiviteter.

Bikuben og dens boligfond – 1965-1969

I 1965 indtraf der en anden begivenhed, der senere også fik indflydelse på Sparekassens beslutning om at oprette en boligfond: Bikubens øverste direktør *Erik Hoffmeyer* fratrådte for at blive direktør for *Danmarks Nationalbank* og i stedet indtrådte *Poul Gaarden* og *Finn á Rogvi* i direktionen, med den dynamiske og initiativrige *Poul Gaarden* som førstemand.

Med *Gaarden* ved roret skærpedes konkurrencen mellem *Bikuben* og *Sparekassen*, og *Bikuben* begyndte fra 1967 med at overtage (fusionere med) sparekasser udenfor sit område, hvilket mange i Sparekasseforeningen mente var ”territorialkrænkende”.

I 1969 blev *Bikubens Bolig Fond* oprettet. (Sparekassetsilsynet gennemtvang senere bortfald af ejefalds-s’et så navnet ændredes til: *Boligfonden Bikuben*). Sparekasseforeningens medlemmer forsøgte uden held at få *Bikuben* med på en landsdækkende boligfond i fællesskabets navn og vittige hoveder i foreningen tilskrev herefter *Poul Gaarden* en særlig gangart, nemlig ”enegang.”

Sparekassen SKS – 1969

I 1969 fusionerede *Sparekassen* for *Kjøbenhavn* og *Omegn* med *Sparekassen Sjælland* og *Frederiksborg Amts Sparekasse* under navnet *Sparekassen SKS (Sparekassen København-Sjælland)*. Øverste direktør blev *Kjeld Christensen*, der kom fra den største sparekasse i fusionen: *Sparekassen* for *Kjøbenhavn* og *Omegn*. I forbindelse med offentliggørelsen af fusionen, udtalte *Kjeld Christensen* (med en skjult hentydning til *Bikuben*) at man ville

begrænse sig til *Sjælland*, og at man ikke havde planer om at invadere *Jylland*.

Beslutningen – 1970

Jordspekulation og stigende inflation gjorde det fortsat lidet attraktivt at spare op til egen bolig og bl. a. for at imødegå disse forhold, besluttede tilsynsrådet for *Sparekassen SKS* i december 1970 at oprette en boligfond under navnet *Boligfonden SKS*, og samtidigt blev det besluttet at skænke kr. 1 mio som fondens grundkapital.

Formålet var at skaffe *SKS’* boligsparere og andre byggegrunde til helårsbebyggelse og fritidshuse til en rimelig pris – og dermed skabe good-will for *Sparekassen*.

SKS’ direktion havde forud lavet et oplæg med udkast til fondens vedtægter og et forslag til bestyrelsesmedlemmer – alle med tilknytning til *SKS*.

På tilsynsrådsmødet blev vedtægtsudkastet godkendt og ligeledes bestyrelseskandidaterne.

Ifølge disse første vedtægter skulle fonden sælge sine grunde til kostpris, alene med et tillæg på 2,2% til en reserve- og udviklingsfond. Fondens kunne også forestå byggeri, hvor forholdene talte herfor. Bestyrelsen skulle udpeges af *SKS*.

Konstituerende bestyrelsesmøde – 1971
Den første bestyrelse kom til at bestå af:

Borgmester i *Tornved Kommune*, *gårdejer Poul Christensen*, *Mørkøv*, tilsynsrådsmedlem (opr. *Sparekassen Sjælland*)

Direktør Sven Halfeld, ”Vesterport” *København*, medlem af *SKS’* (øverste) direktion (opr. *Sparekassen Sjælland*)

Direktør Frede Petersen, *Frederikssund*, regionsdirektør i *SKS’* *Frederiksborgregion* (opr. *Frederiksborg Amts Sparekasse*).

Afdelingschef Finn Rohde, *Niels Hemmingsensgade*, udlånschef for *Hovedstadsregionen* (opr. *Sparekassen* for *Kjøbenhavn* og *Omegn*).

Konstituerende bestyrelsesmøde fandt sted i juni 1971. *Halfeld* blev valgt til formand. Valg af

næstformand blev udskudt, idet SKS' direktion havde ønsket at få bestyrelsen udvidet med 2 medlemmer fra SKS' Hovedstadsregion, nemlig tilsynsrådsmedlem, *murermester Frode Hansen*, AVA-Byg (opr. Sparekassen for København og Omegn) og *direktør L. Ringgård*, øverste direktør for Hovedstadsregionen (opr. Sparekassen for København og Omegn).

Denne bestyrelsessammensætning ville afspejle styrkeforholdet i SKS og befæste fondens stærke tilknytning til SKS.

Udvidelsen af bestyrelsen krævede en vedtægtsændring (fra 4 til 6 medlemmer), som bestyrelsen vedtog sammen med forskellige andre ændringer – alt blev efterfølgende godkendt af SKS' tilsynsråd i september 1971.

På det konstituerende møde drøftede man endvidere praktiske forhold vedr. etableringen af fonden, herunder registeranmeldelse, ansættelse af forretningsfører, revisor m.m.

Flere forskellige jordarealer, der kunne være købssemner, blev lagt frem og et stort jordareal til en ny bydel, *Græse Bakkeby* ved Frederikssund, bragt på bane, af den altid meget aktive Frede Petersen. Arealet blev senere erhvervet og udstykket og solgt over en årrække.

SBI-arkitektkonkurrence - 1972

Vedtægterne gav mulighed for både at udvikle og sælge boliger, fritidsboliger og byggegrunde og man drøftede muligheden for at realisere et projekt fra en arkitektkonkurrence, som *Statens Byggeforskningsinstitut (SBI)* udskrev med en præmiesum på kr. 200.000, der var skænket af Sparekassen for København og Omegn umiddelbart inden fusionen. Temaet var *"Tæt-lav, en boligform"* og konkurrencen blev et stort tilløbsstykke og fik stor betydning for holdningen til fremtidens boligformer. Faktisk medvirkede konkurrencen væsentligt til, at højhusbyggeriets æra blev afsluttet. Konkurrencen blev fulgt op af en konference i foråret 1972 på Brandbjerg Højskole, arrangeret af SBI, med det formål at søge idéerne i de fremkomne forslag realiseret. Vinderen blev den unge *"Tegnestuen Vandkunsten"* med et forslag der, inspireret af ungdomsoprørets samfundskritik, efterlyste brugerindflydelse. Idéerne var inspirerende, men gav

ikke fonden anledning til på daværende tidspunkt at kaste sig ud i et forsøgsbyggeri.

Formel stiftelse - 1972

Ved udgangen af 1971 var fonden endnu ikke endeligt etableret og bl. a. af skattemæssige årsager valgte man at udskyde anmeldelse til myndighederne og overtagelse af grundkapitalen på kr. 1 mio til kalenderåret 1972.

I 1972, med virkning fra 1. januar, blev Boligfonden SKS så formelt stiftet. Bogholderiet blev formelt anlagt og grundkapitalen overført.

Første arealerhvervelse - 1972

I foråret 1972 erhvervede fonden sit første råjordsareal – 64.366 m² til boligformål i den østlige del af *Kokkedal* (Karlebo kommune); pris kr. 47,50 pr. m². De problemer der var med at få dette areal udstykket, byggemodnet og solgt, gav bestyrelsen en forsmag på nogle af de udfordringer, der lå og ventede.

Der var tætte bånd til SKS, så da grundkøbesummen skulle præsteres, konterede sparekassen simpelthen de godt kr. 3 mio på "konto pro diverse"; på samme konto blev også andre af fondens udgifter trukket. På et tidspunkt i 1972 lod man dog fondes træk på SKS forrente til normal rente. For at begrænse stempeludgifterne blev der ikke oprettet et gældbrev for lånebeløbet. Da fondens lånebehov senere steg betragteligt, udstedte man dog "sigtveksler" til sparekassen – stempeludgiften hertil var 1 kr. pr. veksler. Da det af Nationalbanken pålagte "udlånsloft" for banker og sparekasser for alvor begyndte at stramme, kom der mere sofistikerede finansieringskilder på banen – herom senere.

Udvælgelseskriterier for køberne - 1972

I november 1971 havde fonden bedt SKS' (magtfulde) låneudvalg, i samråd med markedsafdelingen og informationsafdelingen, om at fremkomme med synspunkter *"...om markeds- og reklameprincipper for fondens virksomhed samt om, hvorledes fordelingen af erhvervede grunde (eller byggede huse) blandt sparerne bør finde sted"*.

Udvælgelseskriterier for køberne – når de forventedes at "stå i kø for at få tildelt en grund/

hus” – blev grundigt debatteret, både i SKS og i fondens bestyrelse. Markedsafdelingen foreslog, at den tilskrevne rente på kundens konto skulle være udslagsgivende. Renten var jo et produkt af kapital og tid og gav dermed et godt billede af kundeforholdet.

På et bestyrelsesmøde i maj 1972 traf man følgende beslutning (citat fra mødereferatet): *”Efter længere debat enedes man om, at fonden suverænt udvælger køberne. Ved udvælgelsen lægges der vægt på formålsbestemt opsparing med bolig for øje – boligsparere forud for andre sparere – særlig med vægt lagt på opsparingstiden og den tilskrevne rente. Så snart fonden har et konkret tilbud klar, skal dette annonceres, og udvælgelsen – i tilfælde af at der er flere købere til samme – sker efter ovenstående kriterier”.*

Boligfonden – en afdeling i SKS

I de første par år var fonden reelt en særlig afdeling i SKS, selv om den formelt stod som en selvejende institution. Bestyrelsen blev udpeget af SKS, og alle havde snæver tilknytning til SKS – enten som højtrangerende ansatte (3 direktører og 1 udlånschef) eller som medlemmer af SKS’ tilsynsråd (2 medlemmer). En direktionssekretær i SKS, kontorchef G. Schneekloth, bistod i begyndelsen bestyrelsen som sekretær, og de enkelte afdelinger i hovedkontoret i Vesterport bistod både i begyndelsen og senere med hjælp indenfor hvert deres kompetanceområde.

Fra foråret 1972 fungerede jeg som sekretær for bestyrelsen og som forretningsfører, samtidig med at jeg passede mit job som fuldmægtig i Hovedstadsregionens centrale låneafdeling i Niels Hemmingsens Gade. Der havde jeg siden min elevtid i 1959 arbejdet med byggelån og prioritetslån, primært til boligformål. Først engang i løbet af 1973 blev jeg fuldtidsbeskæftiget med boligfundsarbejde.

Samarbejde indledes med konkurrenter

I låneafdelingen var vi nogle stykker der med misundelse så hvad Bikubens gjorde og på et tidspunkt i 1970 blev jeg af min chef ”sendt i byen” til *Bikubens Bolig Fond*, som dengang lå i Dr. Tværgade, for at vi kunne danne os et indtryk af deres virke. Jeg blev venligt modtaget af direktør *Jens Ib Thage* og ekspeditionssekretær (senere

marketingchef) *Jens Chr. Fogh*, der berettede om fondens aktiviteter og beredvilligt besvarede spørgsmål. Jeg fik et særdeles positivt indtryk og gjorde flittigt notater og udfærdigede en rapport da jeg kom hjem, som blev sendt op i ”systemet”.

I foråret 1972 deltog Frede Petersen og jeg i den før omtalte SBI-konference i 3 døgn på Brandbjerg Højskole, hvor direktør Thage også var deltager. Konferencen var præget af store tanker om hvorledes det ”tæt-lave” boligbyggeri skulle reformere samfundet. *Tegnestuen Vandkunsten* havde medbragt et banner hvorpå der blev proklameret: *”Løsningen er opløsning!”* og et andet banner med opråbet: *Nej, nej, nej* – sikkert en meningstilkendegivelse i debatten forud for folkeafstemningen om Danmarks medlemskab af EF. Vi tre var de eneste der bar slips, og det gav os et vist skæbnefællesskab. Thage var særdeles obs på, at vi – selv om vi var konkurrenter – også burde hjælpe hinanden. Fondene var blevet stiftet på et fælles grundlag om non-profit

Oprettelsen af fonden blev hilst velkommen af konkurrenten, Bikubens Boligfond. Af referatet fra maj-bestyrelsesmødet 1972 fremgår følgende: *”Ligeledes omtalte Frede Pedersen en kontakt, der var optaget med direktør Thage, Bikubens Boligfond..... Halfeld tilføjede, at direktør Gaarden, Bikuben, i sin tid beredvilligt havde lovet ham, at stille alle oplysninger om Bikubens Boligfond til rådighed. Niels Jensen henviste til kontakt optaget med Sparekassen Nordjyllands Jord- og Boligfond v/ekspeditionssekretær Rex Christensen, der gerne stillede erfaringer til rådighed for SKS. Det blev pålagt sekretæren at formidle et besøg i Aalborg.....”*

Græse Bakkeby – 1972

Efter langvarige forhandlinger indgik fonden i løbet af 1972 i en aftale med *Frederikssund Kommune, Entreprenørfirmaet A. Jespersen & Søn og Dansk Boligselskab* om i fællesskab at udvikle en hel ny bydel: *Græse Bakkeby* nord for Frederikssund. SKS påregnede i den forbindelse at skulle finansiere en stor del af projektet, herunder byggemodningen, centerbyggeri samt byggelån til boligselskabets lejlighedsbyggeri. Det maximale likviditetskrav blev indenfor en anlægsperiode frem til 1980 (1. etape) anslået til kr. 73½ mio. Fondens andel blev anslået til at omfatte 176 byggegrunde i 1. etape og et etagehusareal i 2. etape.

Kokkedal – en prøvesag

Udviklingen af fondens første projekt – 52 helårsgrunde i Kokkedal – gav et godt erfaringsgrundlag, og rammerne blev udstukket for hvorledes også fremtidige projekter skulle håndteres.

Der blev taget kontakt med et rådgivende ingeniørfirma, *Peter Munk Anker* til at forestå byggemodningen og en byplanarkitekttegnestue, *Scherning Dybbro og Knud Haastrup* til, sammen med *landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt*, at forestå udstykningen. Grundsaget ville fonden selv forestå. Grundene skulle sælges i en høj udstykningsstandard (med stier og fællesarealer) og i en høj byggemodningsstandard, hvor alle udgifter var indeholdt i prisen, så der ikke kom uventede overraskelser af økonomisk art for grundkøberen. For at der ikke skulle drives spekulation med grundene – der jo blev solgt til kostpris – skulle disse pålægges en deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret for fonden i ubebygget stand.

Intern orientering i SKS – 1971/1972

Det var besluttet først at offentliggøre fondens stiftelse når dens aktiviteter var klarlagt. I oktober 1971 fik personalet i SKS en kort orientering om tilsynsrådets vedtagelse i december 1970 om oprettelse af fonden, men ellers skete der ingen intern markedsføring af fonden.

Der var nu behov for hurtigt at få erhvervet nogle jordarealer, da råjordsprisen steg hurtigere end rentetilskrivningen (det skulle ændre sig markant efter oliekrisen i 1973) og SKS' organisationskontor udsendte i december 1972 følgende meddelelse til personalet:

"...Det er tanken først at komme med offentliggørelsen, når der kan tilbydes byggegrunde til Sparekassens boligspareere og andre kunder, idet fonden ikke i øjeblikket har planer om at bygge. Meddelelse om registrering af kundeønsker vil senere fremkomme.

Boligfonden har erhvervet arealer nord for Frederikssund – kaldet Græse Bakkeby – og i Kokkedal.

Såfremt afdelingerne har kendskab til større ubebyggede arealer beliggende i byzone eller sommerhusområde, som eventuelt kan købes, bedes henvendelse rettet til fonden.

Til forretningsfører har fonden ansat fuldmægtig Niels Jensen, Hovedstadsregionen, til hvem henvendelse angående fonden bedes rettet.

Indtil fonden får egne lokaler bedes henvendelse til forretningsføreren ske pr. telefon (01) 11 25 66, adresse: Sparekassen SKS, Låneafdelingen, Niels Hemmingsens Gade 9, 1001 K."

På det tidspunkt regnede man med, at i hvert fald Kokkedal-udstykningsplanen ville være udstykket og byggemodnet og dermed salgsklar i løbet af 1973, og at Græse Bakkeby ville følge efter, dog tidligst i 1974. Dertil ville komme nogle af de 15-20 andre arealer, som fonden havde fået tilbudt, og som man arbejdede ihærdigt på at undersøge og forhandle købspriser på.

Tilsynet med banker og sparekasser

Fondens stærke tilknytning til SKS medførte problemer med *Tilsynet med banker og Sparekasser*, der i en skrivelse af 9. oktober 1972 meddelte SKS, at efter tilsynets og handelsministeriets opfattelse, var fonden uforenelig med sparekasselovens bestemmelser, hvorfor en ændring af fondens vedtægter måtte være en forudsætning for dens fortsættelse.

Er lignende tilkendegivelse blev meddelt Bikuben og Sparekassen Nordjylland, for så vidt angik disse to sparekassers boligfonde.

Af fondens årsberetning for 1972 fremgår det vedr. dette forhold bl.a.:

Efter stedfundne drøftelser mellem de tre sparekasser er Bikuben og SKS enige om en fælles holdning til spørgsmålet, medens Nordjylland – der iøvrigt i princippet var enig heri – på grund af ganske særlige forhold har måttet gå sine egne veje"

Forhandlingerne blev ført med tilsynets *direktør Agbo*, der ønskede vedtægterne ændret, så sparekasserne ikke kunne udpege bestyrelsesmedlemmerne, og han så gerne, at disse *"helst ikke var for gode venner med sparekassen"*. Halfeld spurgte Agbo, om de ligefrem skulle være uvenner med sparekassen, men det ville tilsynet dog ikke forlange. Ligeledes så man gerne fondenes navne ændret, så de ikke viste identitet eller ejerforhold til sparekassen. Bikubens Boligfond blev efterfølgende ændret til Boligfonden Bikuben.

For at imødekomme tilsynets henstilling ændrede fonden i maj 1973 sine vedtægter, så den fremstod uafhængig af Sparekassen, og yderligere blev fondens bestyrelse tilføjet et medlem udenfor Sparekassens kreds, nemlig *byplanarkitekt Sven Allan Jensen*.

I den forbindelse blev der indført bestyrelses honorarer til medlemmerne – hidtil havde de arbejdet vederlagsfrit, idet det jo blot blev betragtet som en del af deres daglige arbejde for Sparekassen.

Jordopkøb i 1973

I 1972-73 nåede byggeaktiviteterne i Danmark et historisk højdepunkt og det var ikke mindst det private parcelhusbyggeri der var årsag hertil og det medførte pres på igangsætning af offentlige anlægsarbejder: veje, kloakeringer, skoler, rådhus m.v.

For at dæmpe disse aktiviteter, der på grund af mangel på arbejdskraft var stærkt inflationsfremmende, blev kommunerne i foråret 1973 pålagt "frivillige" aftaler om låne- og investeringsrammer og et midlertidigt bygge- og anlægsstop.

Disse begrænsninger førte til, at fonden fik henvendelser fra kommuner, der ønskede kommunalt jord udstykket og byggemodnet, men som på grund af anlægsstoppet ikke selv kunne gennemføre det. Et eksempel herpå var Høng Kommune på vestsjælland, som solgte et areal på 126.000m² råjord til fonden. Også Provinsbankernes boligfond, *A/S Folke-Grunde* med hjemsted i Århus (likvideret november 1999), med den nyudnævnte direktør Jens Feldborg i spidsen, hjalp Høng Kommune med at købe et areal – også til udstykning til parcelhuse.

Foruden Høng-arealet foretog fonden i 1973 yderligere opkøb af jordarealer 7 forskellige steder på Sjælland: *Hørve (Dragsholm kommune)*, *Jyderup, Terslev (Haslev kommune)*, *Asnæs (Dragsholm kommune)*, *Ballerup, Bakkebølle Strand (Vordingborg kommune)* og *Kaldred (Bjergsted kommune)*. Ved årets udgang disponerede fonden over et samlet areal på ca. 1,1 mio m², fordelt på ca. 507 parcelhusgrunde og ca. 184 fritidshusgrunde. Ved årets udgang var der realitetsforhandlinger om yderligere arealopkøb, og man undersøgte mulig-

hederne for at erhverve arealer til fritidshusformål i Sverige til danske købere.

Agurketid

I sommeren 1973 berettede *Frederiksborg Amts Avis* i en stort opslået artikel, at "*SKS vil lave nye byerSparekassen SKS er i færd med et større opkøb af grunde på Sjælland og navnlig i Nord-sjælland.....*" Selv om det var midt i agurketiden vakte det opsigt – ikke mindst i bankkredse, hvor man betragtede det som en omgåelse af det af Nationalbanken pålagte stramme udlånsloft. Frede Petersen kom på banen og redte trådene ud: *Boligfonden SKS var helt uafhængig af Sparekassen SKS, hvilket kunne bekræftes af Tilsynet med Banker og Sparekasser og Handelsministeriet.*

Sparekassen SDS – 1973

I efteråret 1973 fusionerede SKS med to andre egnessparekasser: *Sparekassen Midtjylland og Sparekassen Falster-Østlolland* under navnet: *Sammensluttede Danske Sparekasser, Sparekassen SDS* – i daglig tale bare *SDS*. Målt på indlån blev SDS med kr. 8,3 mia det næststørste pengeinstitut efter Handelsbankens kr. 8,6 mia. Bikuben, som på det tidspunkt en kort overgang kaldte sig *Sparekassen Danmark*, lå på 4. pladsen (efter Landmandsbanken) med kr. 5,6 mia i indlån.

Boligfonden SDS – 1974

Efter ønske fra de 2 nye egnessparekasser besluttede bestyrelsen at lade fonden udstrække sit virke til at omfatte hele SDS' geografiske område. I forbindelse hermed udpegede SDS, Midtjylland *sparekassedirektør S. Autzen*, Viborg, som fondens kontakthand vedrørende arealer i Jylland. Autzen afløste i 1975 afdelingschef Finn Rohde som bestyrelsesmedlem.

Det var nu oplagt at ændre fondens navn til *Boligfonden SDS*, men for en sikkerheds skyld ville man tage tilsynet i ed, inden markedsføringen af fonden blev iværksat. På et møde i februar 1974 i Tilsynet med Banker og Sparekasser meddelte direktør Agbo, at Tilsynet "*....efter den skete udvikling, ikke agtede at gøre indsigelse mod anvendelse af navnet "Boligfonden SKS" eller "Boligfonden SDS". Tilsynet forbeholder sig dog at tage spørgsmålet op til fornyet overvejelse,*

såfremt der fra anden side måtte blive rejst indsigelse mod navnet”.

Fonden skiftede herefter navn til *Boligfonden SDS*.

Administrative forhold

I december 1973 flyttede fonden ud af Sparekassens lokaler i Niels Hemmingsens Gade og ind i egne lokaler i Vesterportbygningen, dør om dør med SDS' direktionslokaler i egnssparekassen København-Sjælland.

Fondens ansatte blev fordoblet, idet *fuldmægtig Ann-Marie Petersen*, (senere gift Hvidt) fra Låneafdelingen i Hovedstadsregionen, blev overført til tjeneste i fonden. Uanset fondens uafhængighed af SDS var personalet fortsat ansat i SDS, men udlejet til fonden. Endvidere kunne man trække på SDS' møderumsfaciliteter, køkken, kantine, informationsafdeling m.m.

Kokkedal forsinkes

Byggemodningen af Kokkedal-udstykningsen stod på i 1973, men blev forsinket på grund af mangel på arbejdskraft. Baggrunden herfor var angiveligt det boom, der kom i bygge- og anlægssektoren, efter at Danmark i oktober 1972 ved en folkeafstemning gav tilslutning til medlemskab af EF.

Myndighedsbehandlingen af udstyknings sagen blev også kraftigt forsinket. Årsagen var et landzoneareal, hvis nøjagtige afgrænsning var usikker, idet grænsen var tegnet på et kort i stor skala med en fed blyant – selve strengen var 15 meter bred i terrænet! Endvidere var der en strid om anlæg af en støjvold mod Ådalsvejs (fremtidige) forlængelse til Strandvejen. Miljømyndighederne ønskede en jordvold, medens amtet var imod, idet man frygtede drivedannelser ved snefygning. Ingen kunne træffe en afgørelse, bl. a. fordi vejens tracé ikke var fastlagt.

Efter et par års tovtrækkeri blev problemet med støjvolden løst, ved at fonden deklarationsmæssigt *udlagde* et areal til formålet, men undlod at bygge volden – dermed var alle parter glade. Problemet med arealafgrænsningen af landzonearealet var ikke afklaret, da jeg forlod fonden i 1985. Ådalsvej er endnu ikke (marts 2011) blevet forlænget til Strandvejen.

Disse forhold bevirkede, at de 52 byggegrunde først blev salgsklare i august 1974, sammen med en udstykning på 34 byggegrunde i Hørve, Dragsholm Kommune, hvor byggemodningen og udstyknings sagen var forløbet væsentligt hurtigere.

Offentliggørelse - 1974

I maj 1974 blev fondens eksistens offentliggjort med en stort opsat artikel i bladet ”*SDS-nyt*”, der blev trykt i et oplag på 20.000 eksemplarer, med Sparekassen SDS som udgiver.

Sidst i artiklen hed det: *”Når Sparekassen har taget initiativ til oprettelsen af en boligfond, skyldes det, at inflation og spekulation i jord i helt uacceptabelt omfang har gjort boligopsparring til en noget tvivlsom affære, eftersom det imange tilfælde er næsten umuligt at følge med for de sparere, som med vilje til afsagn lægger til side til en dag at kunne få egen bolig. Opsparing skal kunne betale sig. Kunder i Sparekassen SDS vil have fortrinsret til Boligfondens grunde, og således vil Sparekassen kunne bøde noget på inflationens og spekulationens hindringer for den jævne sparers muligheder for at erhverve egen bolig til en efter vore dages forhold rimelig pris”.*

Sparekassens personale fik en udvidet orientering fra informationsafdelingen i maj 1974 og heri hed det bl.a.: *”Boligfondens bestyrelse har fundet det hensigtsmæssigt først at markere sig over for offentligheden, når der foreligger noget konkret, hvilket der altså gør nu, og nærmere meddelelse om fondens markedsføring vil senere fremkomme. Som en forundersøgelse har Sparekassen tilsendt 150 boligspareere et spørgeskema om deres boligforhold og ønsker”.* Den omtalte forundersøgelse gav dog ikke noget brugbart resultat.

Første salg - 1974

Endelig – i august 1974 var de første grunde klar til salg, med en klausul om, at de ikke måtte videresælges ubebygget uden først at være tilbudt fonden til en pris, der svarede til købsprisen med tillæg af påløbne ejendomsskatter og renteudgifter. Endvidere blev grundene pålagt byggepligt, hvor ansøgning om byggetilladelse skulle være tilsendt kommunen senest 3 år efter overtagelsesdagen, og byggearbejderne skulle være påbegyndt senest

5 år efter overtagelsesdatoen – dog med forbehold om byggestop pålagt af det offentlige.

Salgsprisen i Kokkedal varierede fra kr. 139.000 til kr. 190.000, med en minimumsudbetaling på kr. 35.000, medens salgspriserne i Hørve lå på kr. 44.000 til kr. 65.000, med en minimumsudbetaling på kr. 15.000.

Restkøbesummen blev finansieret ved et grundkøbslån i SDS til variabel rente – i starten 13,75% og med en ydelse på 18,7%.

Grundene blev solgt fuldt byggemodnede med alle kendte udgifter betalt – og inkl. alle omkostninger i forbindelse med handelen, herunder til advokat, tinglysning, stempel m.m.

Grundene blev i første omgang tilbudt boligspærerne, men det kom der ikke noget ud af – de var gået i koma over oliekrise og rentestigning.

I oktober annoncerede man grundene i dagspressen og byggepligtsbestemmelserne og bestemmelser for grundkøbslånet blev lempet, men lige meget hjalp det – der blev i årets løb kun solgt 2 byggegrunde – begge i Hørve.

Det var blevet købers marked.

Første oliekrise - 1974

Den første oliekrise, der tog sin begyndelse i december 1973, kom til at indlede en mere end 10 år lang højrenteperiode der naturligvis også fik stor indflydelse på boligbyggeriet og dermed på fondens virke.

Så sent som i november 1973 lå den effektive obligationsrente for en 15-årig 10% obligation i særlig realkredit på 13,7%, men kursfald, der startede i december måned bragte obligationsrenten op på 17% på kun 4 måneder – og renten skulle senere nå nye højder – over 20%, ja mange frygtede, at den ville komme over 25%.

Ved huskøb lægger den almindelige køber afgørende vægt på boligudgiften efter skat, og et højt renteniveau vil derfor presse købsprisen ned. Dette taler til ugunst for nybyggeriet, hvor renteudgiften på den finansierede anskaffelse sum alt andet lige vil bevirke, at køberen med større fordel kan købe

et brugt hus, hvor han for den samme boligudgift vil få mere hus for de samme penge.

Tilbageholdenhed med jordkøb - 1974

Også på råjordssiden var det blevet købers marked og fonden modtog mange tilbud, men på grund af den usikre situation på boligmarkedet udviste fonden stor tilbageholdenhed, og kun i to tilfælde blev handler indgået – et areal i Jægerspris på 87.000 m² til ca. 80 boliger og et mindre fritidshusareal i Kulhuse til 15 grunde.

Ved udgangen af 1974 disponerede fonden over et areal på 1.200.000 m² hvoraf hovedparten skulle udlægges til parcelhusbyggeri. Der blev lagt et stort arbejde i at få udviklet disse arealer, men efter fondens opfattelse medgik der uforholdsmæssig lang tid fra arealerhvervelsen til myndighedsgodkendelse forelå og man håbede på, at den af det offentlige igangsatte planlægningsreform ville ændre dette. Fonden anvendte i stor udstrækning ekstern rådgiverassistance (ingeniør, landskabsarkitekt, byplanarkitekt m.v.) – og ikke mindst Sparekassens specialafdelinger ydede god hjælp og støtte – men alligevel var det nødvendigt med en udvidelse af ”stampersonalet” til 3 personer og i løbet af året blev en kontorassistent, Ellen Sørensen, ansat.

1975

I marts måned 1975 udbød fonden yderligere 31 helårsgrunde i Jyderup og 77 fritidsgrunde i Kaldred og i maj måned 13 fritidsgrunde i Hornsved (v. Kulhuse).

Salget af fritidsgrunde forløb over forventning, medens salget af helårsgrunde fortsat gik trægt – i Kokkedal var der næsten ingen interesse – og flere salg fremmende foranstaltninger blev drøftet. I maj måned besluttede fonden at henvende sig til forskellige typehusfirmaer (bl.a. Landsbogrupper og byggeinstitutionen ”Eget Hus”) om at købe grunde i Kokkedal mod at arrangere en typehusudstilling.

Det viste sig at være af stor betydning for salget, at der kom byggeri igang i området, og dette sammenholdt med forbedrede lånemuligheder, midlertidig momsnedsettelse og i det hele taget lidt mere optimisme, satte gang i salget. I Hørve og Jyderup gik salget også bedre.

I Jylland erhvervede Boligfonden et areal til 14 helårsgrunde i Bjerringbro, der blev udbudt i august måned, og nord for Århus i Ugelbølle blev en udstykning på 19 helårsgrunde erhvervet og udbudt til salg i oktober. Efterspørgslen på disse udstykninger var tilfredsstillende.

Ved Bakkebølle Strand på sydsjælland blev 102 fritidsgrunde udbudt i september måned.

Ved udgangen af 1975 havde Boligfonden haft ialt 342 helårs- og fritidsgrunde i udbud, hvoraf 202 var blevet solgt. Under hensyntagen til de dårlige udsigter ved årets begyndelse var resultatet bedre end forventet.

Kunder i Sparekassen SDS havde fortrinsret til at vælge grunde, og når andre private købere herefter havde haft adgang til at købe, valgte Fonden under indtryk af de dengang vanskelige afsætningsfold at sælge grunde til typehusfirmaer.

Situationen efter oliekrisen og dens følgevirkninger havde nødvendiggjort dette, da forrentning, skatter m.v. af usolgte byggeklare grunde ellers ville bevirke, at salgsprisen måtte forhøjes betydeligt for at følge med kostprisen.

I løbet af året 1975 undersøgte Fonden adskillige tilbud om køb af råjord, men man ville ikke øge sin jordbeholdning med arealer, der ikke hurtigt kunne udstykkes, byggemodnes og sælges.

Ved udgangen af 1975 havde fonden investeret ca. kr. 28 mio fordelt på i alt ca. 610 grunde, hvoraf kr. 8 mio vedrørte 140 udbudte, ikke-solgte parceller, medens de resterende kr. 20 mio vedrørte råjordsbeholdningen på ca. 470 parceller.

1976

I 1976 koncentrerede Fonden sig især om salg af den eksisterende beholdning af grunde; der blev i alt udbudt 259 grunde, hvoraf 133 blev solgt. Med tilfredshed kunne man konstatere, at fonden kunne meddele udsolgt i Kokkedal, Jyderup, Kaldred, Hornsved og Bjerringbro.

Frederikssund kommune udskød planerne for udbygning af Græse Bakkeby til efter 1980; da sagen var Fondens største enkeltinvestering besluttede

man at afhænde en del af arealet, og et etagehusareal blev derfor solgt til Boligfonden Bikuben.

Selv om Fonden fik mange tilbud på arealer både i Jylland og på Sjælland blev der i 1976 kun indgået aftaler om køb af et sommerhusareal på 60 parceller i Vig Lyng ved Sejerøbugten. Arealet blev udstykket, byggemodnet og udbudt til salg i maj måned. Det var også tilfældet med et sommerhusareal på ca. 42 parceller i Klitmøller.

I november måned udskrev fonden en arkitektkonkurrence, der gik ud på at tilvejebringe løsninger på "Det individuelle parcelhus i tæt/lav boligbebyggelse". Konkurrencen blev knyttet til Jægersprisarealet, og resultatet forelå i februar 1977. 1. præmien blev vundet af Tegnestuen Vandkunsten.

1977

I 1977 solgte Boligfonden i alt 193 enheder, heraf 102 helårsparceller og 91 sommerhusparceller, hvoraf 3 var bebygget med fritidshuse. Fondens råjordsbeholdning var ved årets begyndelse ca. 459 parceller. Ved årets begyndelse havde Fonden et udbud på 126 grunde – og i årets løb blev der nyudbudt 117 enheder. I de fleste af udstykningerne var købelysten stor og i flere tilfælde var der flere købere til samme grund. I Bakkebølle Strand var efterspørgslen dog ringere end forventet, og som en salgsfremmende foranstaltning lod Fonden 6 fritidshuse opføre.

I årets løb behandlede Fonden mere end 20 henvendelser om udstykningsarealer. Foruden et areal i Skovlunde erhvervede Fonden et areal i Skåde ved Århus til udstykning i 25 helårsgrunde. I Bjerringbro fik Fonden køberet til et areal, der senere overførtes til byzone. I Tjørring ved Herning lykkedes det at opnå aftale om køb af 2 landbrugsejendomme til udstykning i 250-300 helårsparceller, men her gjorde kommunen sin forkøbsret gældende efter Lov om tilbudspligt. I de øvrige tilfælde blev der – ofte efter tidskrævende undersøgelser og forhandlinger – ikke indgået købsaftaler.

Etagehusarealet i Græse Bakkeby blev tilbagekøbt af Fonden, da det mod forventning viste sig, at byggeriet af II. Etape ikke kunne påbegyndes i 1980, som forudsat ved salget til Boligfonden Bikuben.

Ved planlægning af sine udstykninger har Fonden haft som målsætning at skabe gode og tidsvarende boligkvarterer med fine miljøkvaliteter, og hensynet hertil er ofte gået forud for økonomiske måske billigere planløsninger. Dette har ført til udstykningsformer der både indeholder det traditionelle parcelhuskvarters variation og frihed til individuel udformning af den enkelte bolig, og den tætte lave bebyggelses miljøkvaliteter.

På den baggrund var det et naturligt ønske for Fonden at se vinderprojektet fra den af fonden i 1977 afholdte arkitektkonkurrence om det individuelle parcelhus i tæt/lav boligbebyggelse realiseret på arealet i Jægerspris. Fonden anmodede derfor Tegnestuen Vandkunsten om sammen med Rådgivende Ingeniørfirma Johs. Jørgensen A/S at udfærdige et projekt for 1. byggeetape på 36 boliger, til udbud i licitation i forsommeren 1978.

Bortset fra sommerhusbebyggelsen i Bakkebølle ville dette blive fondens første byggeri – et ultraditionelt byggeri i en ultraditionel bebyggelsesform på et stærkt skrånende areal. Et sådant skridt kunne tages fordi fonden også i 1977 havde styrket sin egenkapital, der nu var bragt op på kr. 3,8 mio, og fordi Sparekassen havde stillet i udsigt at sikre finansieringen til projektets gennemførelse.

På grund af det stramme udlånsloft pengeinstitutterne var pålagt af Nationalbanken, måtte Fonden i vid udstrækning finansiere sit lånebehov eksternt, mod garanti fra Sparekassen.

1978

Også i 1978 var Fondens virke koncentreret om at fremskaffe attraktive byggegrunde til en rimelig pris, men samtidig lagde arbejdet med at udvikle bedre hustyper og bebyggelsesplaner beslag på megen tid.

Fonden havde ved årets begyndelse jordbeholdning til i alt ca. 480 boligenheder. Fra denne beholdning, og fra arealer erhvervet i årets løb, blev der udbudt ialt 175 grunde, hvoraf de 158 blev solgt, til en samlet salgspris på kr. 20,2 mio.

Nyudbudet af grunde kom op på 125 enheder, der alle var solgt ved årets udgang, bortset fra 5 grunde i Skåde. I lighed med tidligere år var mange af grundene så eftertragtede, at fordelingen måtte

foretages ved lodtrækning mellem køberinteresse-rede med et kundeforhold til Sparekassen.

Planerne om at realisere Tegnestuen Vandkunstens af Fonden præmierede vinderprojekt på arealet i Jægerspris blev opgivet, da det efter en licitation viste sig, at arkitekternes overslag ikke tilnærmelsesvis kunne holde stik. En gennemførelse af projektet i uændret form ville være ensbetydende med huspriser så høje, at muligheden for salg måtte anses for ganske urealistisk. Hvis man på den anden side ville foretage de besparelser, der var nødvendige for at bringe prisen ned på et rimeligt niveau, ville den bærende idé med bebyggelsen være forsvundet. Fonden besluttede derfor at søge arealet udstykket til individuel tæt/lav boligbebyggelse, efter de mest moderne principper, bl.a. om trafikintegrering efter færdselslovens § 40 (Færdselsarternes sammenblanding på de svageste trafikanters betingelser). Det var hensigten herefter at sælge grundene enkeltvis og at overlade grundkøberne valget af hustype, indenfor rammerne af den lokalplan, der skulle sikre bebyggelsens helhedskarakter.

Udstykningen i Skovlunde, der var blevet solgt sidst på året, er gennemført efter disse principper; her måtte der endvidere tages særligt hensyn til den gamle landsby, hvor miljøkvaliteterne, som i så mange andre landsbyer, er uløseligt forbundet med landsbyens struktur, d.v.s. grundstørrelser, vejbredder, husenes placering, materialer o.s.v. Alle huse er vidt forskellige, men har alligevel et fælles præg.

Også i Græse Bakkeby ved Frederikssund havde Fonden planer om at ændre den hidtige parcelhusplan til en individuel tæt/lav-udstykningsplan.

Medio 1978 traf fonden aftale med Praktiserende Arkitekters Råd (PAR) om at stå som bygherre for to byggeudstillinger, der skulle markere arkitektforeningens 100 års jubilæum i 1979. Med henblik herpå erhvervede Fonden ved årets udgang et areal i Beder, syd for Århus, og et areal i Humlebæk. Det var tanken at udstykke hvert areal efter en individuel tæt/lav-plan, til bebyggelse med 20 forskellige arkitekttegnede huse; bebyggelsen kunne tidligst stå færdig i 1980.

Arealerhvervelserne i Beder og Humlebæk, og planændringerne i Jægerspris og Græse Bakkeby bevirkede, at Fondens råjordsbeholdning steg for

første gang siden 1974, således at den ved årets udgang androg ca. 481 enheder. På grund af det høje renteniveau tilstræbte fonden at nedbringe råjordsbeholdningen, og kun erhverve nye arealer såfremt de relativt hurtigt kunne udbydes til salg; udstykningerne i Bjerringbro og Overby Lyng, der begge blev købt og solgt i 1978, var gode eksempler herpå.

Af den samlede investering i aktiviteterne, på ca. kr. 32 mio, hidrørte ca. kr. 28,6 mio fra arealer købt i 1974 og tidligere, nemlig Græse Bakkeby kr. 17 mio (1972), Høng, 3. etape, kr. 1 mio. (1973), Terslev kr. 2,6 mio. (1973) og Jægerspris kr. 8 mio. (1974). Af den samlede investering i disse 4 sager udgjorde grundkøbets andel ca. 43% = kr. 12,3 mio. og renter og ejendomsskatter ca. 46% = kr. 12,8 mio.

Ved årets udgang fratrådte gårdejer Poul Christensen fondens bestyrelse i h.t. vedtægternes aldersbestemmelse. Bestyrelsen bestod herefter af direktør S. Autzen, direktør Sven Halfeld (formand), murermester, direktør Frode Hansen, direktør L. Ringgård (næstformand), arkitekt m.a.a. Sven Allan Jensen og direktør Frede Pedersen. Personalet bestod af 4 personer.

1979

Ved årets begyndelse havde Fonden en jordbeholdning til ialt ca. 500 enheder. Fra denne beholdning, og fra arealer erhvervet i årets løb, blev der udbudt ialt 223 enheder, hvoraf de 141 blev solgt til en samlet salgspris på kr. 23,7 mio.

I begyndelsen af året købte Fonden en fritidshusudstyknings ved Liseleje Strand på 95 grunde, der blev udbudt til salg i marts måned; 70 af grundene blev solgt i årets løb.

Også 2 helårsudstyknings blev udbudt til salg i marts måned: 37 grunde i Terslev (ved Haslev), hvoraf 28 blev solgt, og 24 grunde i Høng (3. og sidste etape), hvoraf 10 blev solgt.

I juli måned købte Fonden et areal ved Høve Strand (Sejerøbugten) til 48 fritidsgrunde + 1 stamparcel med bygninger. Udstykningen blev udbudt i oktober måned og ved årets udgang var der solgt 19.

I årets løb erhvervede Fonden jord til ca. 330 enheder. Foruden arealerne ved Liseleje Strand og

Høve Strand, blev der købt et areal til ca. 37 helårsgrunde ved Kalundborg, et areal til 129 helårsgrunde i Struer og et areal til 20 tæt/lav enheder i Birkerød, med byggeri af klyngehuse for øje.

Investeringen i de nyerhvervede arealer udgjorde kr. 16,8 mio, og var, sammen med rentetilskrivningen på den eksisterende gamle jordbeholdning, den væsentligste årsag til, at investeringen i igangværende aktiviteter steg fra kr. 32 mio til kr. 56 mio.

Både i Græse Bakkeby (ved Frederikssund) og i Jægerspris, der med h.h.v. kr. 20,7 mio og kr. 9,9 mio var Fondens største investeringer, blev der arbejdet med lokalplanlægning.

I Beder og Humlebæk havde udviklingsarbejdet hvert sted resulteret i en individuel tæt/lav lokalplan på 21 grunde, og endvidere blev der arbejdet med at udforme nye hustyper, der harmonisk kunne indgå i de respektive udstykninger – eller i andre tilsvarende.

Udviklingsarbejdet blev forestået af arkitekter indenfor Praktiserende Arkitekters Råd; Byggeriets Udviklingsråd gav økonomisk støtte til arbejdet.

Også i 1979 udbød Fonden udstykninger til salg før byggemodningsarbejderne var igangsat i marken, og en styrkelse af egenkapitalen blev især opnået ved renteindtægter i sager, hvor der var stor købelyst, og hvor fonden oppebar salgsindtægter før udgifterne til byggemodningen skulle afholdes. Endvidere viste det sig, at byggemodningsudgifterne i flere af sagerne blev billigere end kalkuleret ved prisfastsættelsen.

1980

Ved årets begyndelse havde fonden en jordbeholdning til ialt 707 boligenheder – heraf var 82 enheder udbudt til salg. I årets løb blev yderligere 114 enheder udbudt, foruden 4 huse, der blev overtaget ved tvangsauktion.

Det samlede udbud blev således 200 boligenheder, hvoraf der kun blev solgt 25 – til en samlet pris på kr. 6 mio.

I april måned udbød Fonden 17 helårsgrunde til salg i Kalundborg. Udstykningen, der blev byggemodnet om efteråret, var beliggende på Røsnæs-siden af Kalundborg Fjord, med vid udsigt over fjorden.

I maj måned blev der udbudt 56 helårsgrunde i Jægerspris. Udstykningsarealet var højt beliggende og skrånende mod vest med en højdeforskel på op til 20 meter. En sådan skrånning stillede særlige krav til den fremtidige bebyggelse, og Fonden havde da også overvejet flere forskellige planløsningsforslag; bl.a. dannede arealet grundlag for konkurrencen om det individuelle parcelhus i tæt/lav boligbebyggelse, som Fonden afholdt i 1977. Udnyttelsen af kvarterets samlede areal svarede til udnyttelsen i et almindeligt villakvarter, blot har man ved at gøre de enkelte parceller mindre, kunnet udlægge et stort fælles friareal. Hele området skulle komme til at rumme ca. 100 parceller, med mulighed for en etapevis udbygning. Ustykningsplanen blev byggemodnet i efteråret.

I august måned udbød Fonden Studiebyen i Humlebæk til salg. Projektet var et udviklingsarbejde – planlagt af Praktiserende Arkitekters Råd med fonden som bygherre – der skulle belyse mulighederne for at bygge individuelle huse i tæt/lav boligform. Husstørrelserne varierede fra 56 til 140 m², hvortil kom udhuse og carporte. Pr. 1. september 1980 varierede priserne fra kr. 418.000 til kr. 1.019.000; gennemsnitsprisen var kr. 800.000. Bebyggelsen der omfattede 21 huse, var under opførelse, da den blev udbudt til salg. På forhånd havde 1 arkitekt købt sit eget hus, og i august/sep-tember solgtes 3 huse (det dyreste og de 2 billigste).

Den færdige bebyggelse blev i efterårsferien vist frem for offentligheden på en udstilling, hvor der kom mere end 6.000 betalende voksenbesøgende.

I september udbød Fonden 20 klyngehuse til salg "på roden" i Carinaparken, Birkerød. Bebyggelsen omfattede 16 huse med forskudt etage på 180 m², og 4 huse i ét plan på 135 m². Husene lå omkring en mindre sø i klynger med 4 i hver.

Den svækkelse af boligmarkedet, der begyndte i 1979 og som fortsatte og blev forstærket gennem 1980 i takt med det generelle økonomiske tilbageslag, fik Fonden også at føle. Hverken i Kalundborg, Jægerspris eller Birkerød blev der solgt en eneste enhed, og i årets løb måtte Fonden for første gang overtage solgte ejendomme på tvangsauktion.

Prisfaldet på brugte huse bevirkede en drastisk nedgang i grundsalg og nybyggeri af parcelhuse, da

anskaffelsessum og boligudgift ikke kunne konkurrere med udbudet på det brugte boligmarked.

Fra midten af året måtte Fonden ophøre med at indregne påløbne renter i kostprisen på jordbeholdningen, og dette, sammen med svigtende salgsindtægter og ekstraordinære hensættelser til tab, medførte, at Fondens egenkapital i 1980 blev reduceret med kr. 4,8 mio, så den ultimo 1980 kun udgjorde kr. 2,7 mio.

Sparekassen SDS trådte hjælpende til ved i oktober måned at yde Fonden et lån til nedsat rente, til finansiering af det totale kapitalbehov – bortset fra byggelånene i Birkerød, Humlebæk og Beder, som indtil årets udgang bibeholdt normal rente. Fonden forudså, at en væsentlig reduktion af den årlige bruttoudgift for husene i Birkerød og i Humlebæk ville blive nødvendig for at få husene solgt, og at Fonden også her måtte anmode Sparekassen om lån til nedsat rente, forinden forårets salgskampagne skulle igangsættes.

Efter mange års venten, der havde stillet store krav til Fondens tålmodighed, blev det første spadestik i Græse Bakkeby taget den 21. november, og den overordnede byggemodning tog derved endelig sin begyndelse. Fonden ventede dog med at træffe beslutning om at igangsætte den interne byggemodning; de ugunstige tider medførte, at der næppe ville være købere til parcelhusgrunde.

En ny lov om offentlig støtte til nyopførte andelsboliger (lov nr. 480 af 5/11-80) gav Fonden anledning til overvejelser om sådant byggeri (bl.a. i Jægerspris), når loven trådte i kraft den 1. januar 1981.

Planerne om påbegyndelse af byggemodningen i Struer af 1. etape blev også sat i bero.

I Beder måtte Fonden opgive at realisere en studieby, efter samme princip som i Humlebæk, da prisen/boligydelsen ikke kunne nedbringes til et salgbart niveau.

I årets løb modtog Fonden endog særdeles mange salgstilbud på jordarealer og projekter; adskillige blev grundigt vurderet, men under indtryk af den stigende afmatning foretog Fonden ikke et eneste nyindkøb.

1981

Boligfonden solgte i 1981 10 huse i Birkerød, 6 huse i Humlebæk, 1 fritidsgrund i Liseleje og 3 huse bygget på grunde som Fonden tidligere havde solgt i Terslev og Høng, og som i 1980 blev overtaget på tvangsauktion.

I Græse Bakkeby gennemførte fonden med entreprenørfirmaet A. Jespersen & Søn A/S et mageskifte af to arealer hver til ca. 56 boligenheder. Både i Græse og Jægerspris blev der arbejdet på at få boligantallet forøget, da dette på længere sigt måtte antages at ville bedre økonomien i disse sager.

I Jægerspris lykkedes det således Fonden ved en lokalplanændring, at øge boligantallet fra 20 til 40 i et af delområderne. Det var her hensigten at realisere en andelsboligbebyggelse, med offentlig støtte, i medfør af den nye andelsboliglov, der var trådt i kraft 1. januar 1981. Bebyggelsen skulle omfatte 10 2-rums huse, hver på 59 m², og 30 4-rums huse, hver på 88 m². Husene skulle bygges sammen som dobbelthuse.

Byggeriet ville kun blive igangsat, såfremt der på forhånd forelå bindende tilsagn fra det nødvendige antal beboere.

Efter samråd med Sparekassen, blev der i foråret 1981 truffet beslutning om at sætte salgspriserne ned på husene i Birkerød og på de resterende huse i Humlebæk, for at bringe den årlige boligudgift i niveau med de givne markedsforhold.

Det stod helt klart, at Fonden ikke ville være i stand til at bære en sådan prisnedsættelse, og Sparekassen noterede sig, at det sikkert ville være nødvendigt at hensætte kr. 6 mio til imødegåelse af tab på Fondens byggelån vedr. de nævnte byggerier; samtidig blev forrentningen af disse lån nedsat til 8% p.a., svarende til forrentningen på Fondens øvrige lån (i 1982 nedsatte Sparekassen renten til 0).

Huspriserne blev fastsat ud fra et "bruttohuslejekriterium". Da Birkerød-bebyggelsen (i modsætning til Humlebæk) ikke var forhåndsprioriteret, blev salgspriserne i april fastsat ud fra den da gældende kontantlånsrente på ca 18%. I begyndelsen af august måned var formaliteterne (endelig udstykningsapprobation, tinglysning, ibrugtagningstilladelser m.v.) i orden så kreditforeningslånene på de

første 8 huse endelig kunne afregnes; renten var da steget til over 20%, og som følge heraf måtte salgspriserne yderligere reduceres for at boligudgiften ikke skulle overstige det forudsatte max.

I Humlebæk gik salget trods prisnedsættelse langt dårligere end ventet, og man besluttede derfor at nedsætte prisen med yderligere kr. 120.000 i gennemsnit, således at den årlige boligudgift blev nedbragt med kr. 24.000 pr. gennemsnitshus.

De konstaterede og forventede tab vedr. bebyggelserne i Birkerød og Humlebæk var sammen med (den nedsatte) rentebetaling til Sparekassen de væsentligste årsager til at fonden ved årets udgang fik en negativ egenkapital på kr. 10,7 mio.

Efter at planerne om at realisere en "studieby" i Beder efter samme retningslinier som i Humlebæk var blevet opgivet, modtog fonden forskellige bebyggelsesforslag, hvor husprisen ville blive så lav, at den månedlige boligudgift kunne holdes under kr. 7.000.

På den baggrund kunne SDS, Midtjylland nu anbefale sagen, idet man anså det for realistisk at påregne husene solgt inden udgangen af 1982. Fonden besluttede derefter at igangsætte byggeriet af 21 dobbelthuse, hver på 109 m², hvoraf de første 14 blev udbudt til salg i september 1981, til priser kr. 453.000.

Såfremt fonden ikke havde bebygget arealet, skulle dette tilbageskødes sælgeren, Århus kommune, til den oprindelige pris, uden renter. Dette ville medføre et tab for fonden på ca. kr. 800.000, og der blev derfor i juni truffet beslutning om at igangsætte byggeriet for derved at reducere dette tab mest muligt.

1982

I årets løb solgte fonden 8 huse i Birkerød, 10 huse i Humlebæk, 9 huse i Beder, 40 andelsboliger i Jægerspris, 2 fritidsgrunde og 2 overtagne ejendomme.

Den i 1981 planlagte andelsboligbebyggelse i Jægerspris blev i 1982 ført ud i livet. Der viste sig stor interesse for sagen, idet Fonden hurtigt fik mere end fuld tilslutning til de 40 huse, projektet omfattede. Fremgangsmåden var den, at Fonden – efter

at have sikret sig de fornødne myndighedsgodkendelser – udbød husene til salg på roden; efter at salg havde fundet sted, blev husene opført, og indflytningen fandt sted i december måned.

For andelsboliger med offentlig støtte gælder de samme regler for økonomien som for almene boliger, nemlig, at udgifterne ikke må overstige visse fastsatte rammebeløb. Udgifterne til Jægersprisbebyggelsen lå noget under det maximale rammebeløb, men det høstede Fonden ikke ros for hos kommunens socialdemokratiske borgmester, idet det dokumenterede, at man kunne bygge kvalitet billigere – i modsætning til hvad mange boligselskaber hævdede.

På baggrund af den voldsomme afmatning der var sket, for så vidt angik opførelse af ejerboliger, og den samtidig stigende interesse for private andelsboliger efter de nye støtteregele, besluttede Fonden at koncentrere en stor del af sit virke på denne nye boligform.

Fonden modtog i årets løb adskillige henvendelser om andelsboligprojekter – både fra kommuner og fra private.

Naturligvis var fonden mest interesseret i at få egne arealer bebygget (fx Græse Bakkeby og Struer). Herudover fik fonden køberet til helårsarealer – og i et enkelt tilfælde indtrådte Fonden (efter anmodning fra en kommune) som forretningsfører for en andelsboligforening under byggeperioden.

Ved årsskiftet havde Fonden 8 andelsboligsager omfattende i alt 283 andelsboliger under ekspedition. I disse sager forelå der de fornødne kommunale støttetilsagn, og ansøgning om reservation indenfor kvoten (for 1983 ansat til ialt 3.500) var indsendt til Boligstyrelsen (under Boligministeriet).

Året 1982 var – ligesom de nærmest forudgående – præget af de ”onde tider” for branchen. Økonomisk måtte Fonden i udstrakt grad ty til Spaekassens bistand og mødte fuld forståelse herfor. Årets regnskabsresultat blev således påvirket af, at Sparekassen SDS nedskrev sin fordring på Boligfonden med kr. 10,7 mio.

Arbejdsomt var vilkårene stærkt skiftende gennem året 1982 for de 3½ faste medarbejdere, som personalet bestod af. Jævnt fordelt over

hele året blev der arbejdet med at sælge de huse og grunde, som Fonden havde udbudt til salg. Planlægning og salg af Jægersprisbebyggelsen var dog især koncentreret i årets første halvdel. Sidste halvdel af året var præget af en stadig stærkt voksende travlhed, i særlig grad foranlediget af den overordenlig store interesse for andelsboligbyggeri efter de nye regler.

1983

Året 1983 stod i andelsboligens tegn for Boligfonden SDS. Fra kommuner, SDS-afdelinger, entreprenører, private interessegrupper m.v. modtog fonden talrige opfordringer til at bygge andelsboliger.

Den store interesse for denne boligform må tilskrives de økonomiske fordele, andelshaveren nød godt af som følge af rentefri lån (staten betalte rentudgiften) og gunstige skatteregler (ingen lejeværdi af egen bolig); endvidere følte mange sig tiltrukket af den mindre boligstørrelse og det fællesskab, der naturligt opstår i en andelsboligforening.

Andelsboligkøberne var især unge par, der nyetablerede sig, ældre par, der afhændte parcelhuset samt enlige; flere og flere familier med børn meldte sig også til de største boliger.

I juni måned ændrede Boligfonden sine mere end 10 år gamle vedtægter, så de blev tilpasset den nye udvikling på boligmarkedet.

Ved Fondens stiftelse i begyndelsen af 70-erne kunne den almindelige boligspareers opsparing slet ikke følge med de stærke prisstigninger på byggegrunde; endvidere fik mange sig en slem overraskelse, når byggemodningsudgifterne skulle betales. Vedtægterne tog da især sigte på, at Fonden opkøbte jord og videresolgte denne som byggegrunde efter udstykning og byggemodning til Sparekassens boligspareere og andre til en rimelig pris.

Frem til og med 1979 købte Fonden jord til mere end 1500 boligenheder. Det syntes på daværende tidspunkt at være en god investering, da prisstigningerne på jorden var større end rentetilskrivningen på lånekapitalen.

Som bekendt vendte udviklingen afgørende i begyndelsen af 80-erne. Priserne faldt drastisk på

jord og bygninger, og nybyggeriet gik helt i stå, bl.a. som følge af den meget høje byggerente, der steg til over 20% p.a.

Vedtægtsændringen gjorde det muligt for Fonden, både som bygherre, formidler, forretningsfører og/eller entreprenør at søge sit formål realiseret.

I årets løb udbød Fonden 12 nye andelsboligbyggerier til salg, omfattende i alt 415 boliger til en samlet anskaffelsessum på kr. 243 mio.

De fleste blev udbudt sidst på året, men alligevel havde 178 andelshavere ved årets udgang tegnet sig bindende for en bolig, til indflytning i 1984.

Et af projekterne – 55 andelsboliger i Snekkersten – var et forsøgsbyggeri med lavenergi huse – et forsøg med bistand af den internationale energi-agentur, (IEA), der er en underafdeling af OECD. Entreprenør var H. Hoffmann og sønner.

En lokal arkitekt, Jørgen Andersen, havde vundet en præmie i en arkitektkonkurrence i Cannes med projektet. Varmeudgifterne viste sig at udgøre ca kr. 200/måned.

Generelt må det siges, at "salg på roden" (d.v.s. salg før byggestart) blev besværliggjort af, at der ikke kunne fremvises et prøvehus. Et af boligministeren fremsat lovforslag der bl.a. muliggjorde statsstøtte til prøvehus opført før byggestart, blev hilst med tilfredshed, da alle erfaringer viste, at usolgte andele hurtigt blev solgt, når der kom gang i byggeriet.

Mangel på prøvehus bevirkede i visse sager en udskydelse af igangsætningen, med øgede omkostninger til følge; i andre sager bevirkede det, at Fonden så sig nødsaget til at opdele bebyggelsen i etaper. I tre tilfælde måtte Fonden opgive at gennemføre byggeriet, eller sætte sagen i bero, p.g.a. manglende forhåndstilslutning.

I årets løb fik Fonden udsolgt i 5 bebyggelser af egen beholdning. I Beder dog først efter en prisnedsættelse på huse, som i forvejen var prioriteret med højtforrentede kreditforeningslån. P.g.a. rentefald i 1983 ville salgspriserne ellers ikke være konkurrencedygtige med nyprioriterede huse.

Gennem årene havde Fonden solgt mere end 1000 enheder, og ved årets udgang var der en

beholdning på i alt 617 enheder af "den gamle" jordbeholdning, som Fonden lagde detaljerede planer for at få nedbragt – ikke mindst ved byggeri af andelsboliger.

Udsigterne for det kommende år var lysere end på noget tidspunkt siden 1979. Fonden ville oppebære gode dækningsbidrag fra eksisterende og kommende andelsboligsager. Ved årets slutning arbejdede Fonden med ca 50 sager omfattende ca 1500 andelsboliger; ca halvdelen af disse påregnede man udbudt i 1984, og resten i 1985. Af kapacitetsmæssige årsager måtte Fonden afstå fra at medvirke i et stort antal projekter, som i årets løb var blevet tilbudt.

Fonden nedbragte i 1983 sin rentefri gæld til Sparekassen, fra kr. 80,2 mio. til kr. 69,9 mio. ved salg af aktiviteter. Det forventedes, at den rentefri gæld i jordinvesteringerne ville blive nedbragt med kr. 10 mio. i 1984, og at Fonden i 1985 kunne betale en rente på den resterende gæld, der stærkt ville nærme sig den normale udlånsrente.

Der tegnede sig dog også mørke skyer i horisonten. Formanden for Sparekassens bestyrelse, skovridder Kjeld Ladefoged, skulle fratræde i 1986 og forventeligt erstattes af næstformanden, murermester, civilingeniør Jens Kirketerp Jensen, Holstebro. Denne var en inkarneret modstander af Fonden og dens virke, som han anså for at yde en ulige konkurrence til Sparekassens kunder indenfor byggebranchen. Endvidere forestod der et delvist generationsskifte i Sparekassens øverste direktion, der ikke forventedes at ville "lægge sig ud med" den kommende formand på Boligfondsspørgsmålet. Meget energi blev brugt på at overbevise næstformanden om Fondens eksistensberettigelse, og mange positive udsagn fra lokale SDS-afdelinger blev indhentet, men til ingen nytte. Alt ialt var fremtiden ikke, hvad den havde været.

Direktør Sven Halfeld fratrådte som formand og udtrådte af bestyrelsen ved udgangen af april 1983. Bestyrelsen valgte derefter sparekassedirektør Frede Pedersen som ny formand; til ny næstformand valgtes arkitekt m.a.a. Sven Allan Jensen. Bestyrelsen bestod yderligere af rådgivende ingeniør Knud Baadstorp og murermester, ingeniør Frode Hansen. Sparekassedirektørerne S. Autzen og A. Hagedorn havde bistået Fonden som konsulenter. Personalet bestod af 5 heltids- og 1

deltidsmedarbejder, med Niels Jensen som Fondens direktør.

1984

Boligfonden solgte i 1984 129 grunde/ejeboliger og oprettede tegningsaftaler med kommende andelshavere til 329 andelsboliger.

Ved salget nedbragte Fonden sin gamle jord- og boligbeholdning med 125 enheder fra 617 ved årets begyndelse til 492 ved årets udgang. Nedbringelsen gav Fonden et negativt dækningsbidrag på ca. Kr. 1,4 mio. Dette skyldes dels tab ved videresalg af overtagne ejendomme og dels prisnedsættelser i Beder og Liseleje.

Fonden arbejdede ihærdigt på at fremme salget af den gamle jordbeholdning, erhvervet i perioden 1972-80. På den del af beholdningen, der endnu ikke var udbudt til salg, var der ikke foretaget afskrivninger; såfremt disse arealer skulle sælges indenfor et kortere tidsrum, ville der næppe kunne skabes dækning for kostpriserne.

Fonden oprettede en jordreguleringsfond med henblik på at fremme nedbringelsen af jordbeholdningen ved at have mulighed for evt. at kunne sælge til under kostprisen, såfremt markedsmæssige forhold betingede dette.

I årets løb nedbragte Fonden som forventet sin rentefri gæld til Sparekassen med kr. 10 mio. til kr. 59,9 mio.

På andelsboligsiden solgte Fonden tegningsaftaler til ialt 329 andelsboliger, hvoraf 80 vedrørte sager udbudt i 1983, medens de resterende 249 vedrørte 8 nye sager udbudt i 1984.

I andelsboligsagerne samlede Fonden andelshaverne og oprettede andelsboligforeningerne, der så overtog boligerne når byggeriet var færdigopført. I forbindelse hermed kunne Fonden selv være byggherre, eller den kunne virke som forretningsfører.

I begyndelsen af 1984 udbød Boligfonden som forretningsfører et projekt på 137 andelslejligheder i Ishøj Bycenter. Sagen var det hidtil største enkeltprojekt med andelsboliger i Danmark. Foruden andelsboligerne rummede Ishøj Bycenter kontorer, forretninger, biograf og en centersal. Andelsbo-

ligerne blev finansieret på sædvanlig måde med kreditforeningslån og andelshavernes indskud, medens resten blev finansieret af ATP og Lønmodtagernes Garantifond. En prøvelejlighed, der blev opstillet i Ishøj Bycenter, medvirkede stærkt til at fremme salget, og ved årets udgang var 124 af de 137 boliger solgt, medens resten var reserveret interesserede købere.

Gennemførelsen af byggeriet opfyldte et længe næret ønske fra Ishøj kommune om at få færdiggjort bycentret. Entreprenør var Danbyg Totalentreprise.

I marts måned udbød Fonden 44 andelsboliger til salg på et areal i Hvalsø, hvor Hvalsø kommune havde opfordret Fonden til at søge en bebyggelse realiseret på et af kommunens arealer. Salget gik i begyndelsen trægt, og Fonden besluttede at foretage en etapeopdeling, da de første 30 enheder var tegnet; imidlertid viste det sig, at 2. etape på 14 boliger blev overtegnet, lige så hurtigt, der kom meddelelse om, at 1. etape blev igangsat.

I Gilleleje udbød Fonden som forretningsfører 20 andelsboliger i en parcelhusudstyknings, hvor Sparekassen var ufyldestgjort panthaver; bebyggelsen bestod af ens fritliggende parcelhuse på 95 m², og bebyggelsen blev meget hurtigt overtegnet.

I Brøndbyernes kommune udbød Fonden i maj måned som forretningsfører en bebyggelse på 24 klyngehuse, der blev opført i 1985.

I Aalborg kommune udbød fonden i august måned 23 andelsboliger i den sydlige bydel kaldet Visse; også her gik salget trægt i begyndelsen, men efter at Fonden havde proklameret, at byggeriet ville blive påbegyndt og foreningen stiftet, blev de resterende boliger afhændet.

I Solrød kommune udbød Fonden i oktober måned, som forretningsfører, 41 rækkehusboliger, som udgjorde 2. etape af en større bebyggelse bestående af såvel ejerboliger som andelsboliger. 1. etape på 36 huse blev opført med Fonden som byggherre i 1983.

Yderligere udbød Fonden i 1984 et projekt i Maribo på 20 boliger, et projekt i Slagelse på 47 boliger og et projekt i Gundsømagle på 16 boliger, men af forskellige årsager blev disse sager ikke gennemført.

Den store interesse, der landet over viste sig for andelsboliger, resulterede i et meget stort pres for at få del i den begrænsede kvote, der var på 4.000 boliger. I 1984 forventede Fonden at få kvote til ca 275 nye andelsboliger i 1985, ligesom man havde ansøgt kvote til 340 boliger i 1986.

Andelsboligaktiviteterne gav Fonden i 1984 et dækningsbidrag på kr. 3,2 mio, hvoraf kr. 1,2 mio vedrørte sager, hvor Fonden optrådte som forretningsfører. Som følge af denne virksomhed måtte Fonden i 1984 lade sig momsregistrere og betale moms af disse aktiviteter. Det henstod uafklaret med toldvæsenet om der – som følge af forretningsføreraktiviteterne – også skulle afregnes moms i sager, hvor fonden er bygherre. De forskellige distriktstoldkamre havde forskellig holdning til dette spørgsmål (den såkaldte afsmitningsregel). For en sikkerheds skyld oprettede Fonden senere (i 1988) et aktieselskab, BOFO Administration A/S, hvori alle momsaktiviteter blev udført.

Det var ikke ukendt for Fonden, at der ved andelsboligbyggeri kunne tjenes endog betydelige beløb ved at slække stærkt på kvaliteten. Fonden så det dog som sin opgave fortsat at holde en høj kvalitet, så man sikrede andelshaverne en god boligløsning.

Afvikling af Boligfonden SDS

1985 blev året, hvor det endeligt blev besluttet at afvikle Boligfonden SDS efter ønske fra Sparekassens øverste ledelse. I oktober fratrådte Niels Jensen som direktør for at tage imod et tilbud som salgsdirektør for boliger i Danbyg Totalentreprise. Han fortsatte dog som konsulent for bestyrelsen frem til april 1987. Den daglige ledelse blev herefter, som en midlertidig løsning, forestået af Fondens projektledere Niels Beyer og Bjarne Christiansen, medens Fondens bestyrelsesformand forestod den overordnede ledelse.

Ved årets udgang var Fondens gamle jordbeholdning blevet nedbragt fra opr. 1.632 enheder til 430 enheder – heraf vedrørte 229 enheder Græse Bakkeby og 67 enheder Jægerspris, hvilke sager var Fondens største enkeltinvesteringer. Herudover var der aktivitet i en lang række andelsboligsager: 445 opførte andelsboliger under færdiggørelse, 149 andelsboliger under opførelse og 271 andelsboliger udbudt til salg med Fonden som forretningsfører.

Personalet bestod ved årets begyndelse af 5 heltids- og 2 deltidsmedarbejdere og arbejdsbyrden pressede staben til det yderste. Personalet var ansat i Sparekassen og udlejet til Boligfonden. Sparekassen stillede også kantinefaciliteter og informationsafdelingen (brochurer, markedsføring) til rådighed. Bortset fra en kort periode havde Fonden ikke teknisk personale, men man havde stærk tilknytning til et rådgivende ingeniørfirma, Peter Munk Anker, der bistod med teknisk rådgivning. Advokat Steen Schierbeck bistod med juridisk rådgivning og havde bl.a. udviklet tegningsaftaler og aftaler om indgåelse af forretningsførelse, købsaftaler, salgsaftaler m.v. Når Fonden arbejdede i provinsen, måtte den dog ofte give plads til lokale rådgivere, for ikke at bringe Sparekassen i miskredit. Arkitekter og landinspektører, der ofte kom med opgaver, var som hovedregel altid lokale.

Forholdet til Boligfonden Bikuben og de øvrige boligfonde var upåklageligt. En gang om året mødtes fondene for at rapportere sine aktiviteter og drøfte forhold af fælles interesse. Hver sommer lejede Boligfonden Bikuben en skønnert, Lilla Dan, til sejlads med forretningsforbindelser og her blev repræsentanter for de øvrige boligfonde altid inviteret med. Det var Boligfonden Bikubens første direktør Jens Ib Thage, der stod som initiativtager, og det fortsatte under efterfølgeren, direktør Peter Snabe.

I 1985 blev Boligfonden Bikuben og Boligfonden SDS på møder med Boligministeriet opfordret til at interessere sig for byggeri af ældreboliger; en revision af de gældende regler var på vej, idet man ønskede at samle beskyttede boliger, pensionistboliger og lette kollektivboliger under én hat, og det forventedes, at der fremover ville blive givet offentlig støtte til opførelse af 1.000 sådanne boliger på årsbasis.

Lovgivningen gjorde det muligt for såvel almenyttige boligselskaber som kommuner, samt selvejende institutioner (fondene) at optræde som bygherrer, og ministeriet så gerne, at boligfondene påtog sig en sådan aktivitet.

Som følge af det meget store antal andelsboliger, fondene tilsammen opførte (20-25% af den årlige kvote på 4.000 boliger) ønskede ministeriet fremover at tage fondene med på råd, ligesom man opfordrede fondene til at tage initiativ til afholdel-

se af en konference om andelsboligens fremtidige rolle i boligpolitikken.

Boligfonden Bikuben og Boligfonden SDS tog opfordringen op sammen med Kreditforeningen Danmark, og konferencen blev afholdt den 29. november 1985.

Sidst på året pressede Fonden på overfor Sparekassen for at få en hurtig afgørelse for Fondens fremtid, for også at få afklaret ledelsesspørgsmålet, og for at få fastholdt personalet til at løse de opgaver Fonden havde forpligtet sig til.

I et brev af 11. oktober 1985 til Sparekassens direktion foreslås følgende:

Uændret fortsættelse.

- Langsom afvikling over en min. 5-årig periode med respekt af alle indgåede aftaler og med en naturlig udnyttelse af den gamle jordbeholdning, evt. kombineret med at Fonden fremover alene påtog sig nye sager i forretningsførerregi.
- Fusion med Boligfonden Bikuben, hvor man vedstår sig de kontraktretlige forpligtelser i forretningsførersagerne.
- Hurtig afvikling, hvor indgåede kontrakter søgtes ophævet – eller overdraget til anden side – og med forceret salg af jordbeholdningen. Man anslog, at en sådan afvikling min. ville tage 3 år med de sager, som var igangsat, og som ikke skønnes at kunne ”forhandles væk”.

Brevet var bilagt en oversigt over Fondens forpligtelser:

- 445 opførte andelsboliger under afvikling (kundepleje, årsgennemgang, mangler m.v.)
- 60 byggegrunde og sommerhusgrunde udbudt til salg af gammel jordbeholdning. (færdiggørelse af byggemodning, oprettelse af grundejerforening m.v.)
- 54 grunde i Græse sælges til Sparekassesektorens Pensionskasse; opførelse af 27 huse i 1. etape.
- 149 andelsboliger under opførelse.
- 208 andelsboliger under udbud i eget regi, heraf 105 fra gammel jordbeholdning.

- 570 andelsboliger under udbud med Fonden som forretningsfører, heraf 23 af gammel Jordbeholdning.
- 550 boliger, hvor Fonden har givet tilsagn om medvirken (kommuner, entreprenører)

I november opfordrede Sparekassen Fonden til at søge låneengagementet med Sparekassen afviklet og henstillede om en rimelig afvikling af Fonden inden for en periode af ikke over 3 år.

Virkeligheden skulle blive en helt anden – først 13 år senere i 1998 blev Fonden likvideret.

I hele 1986 blev der arbejdet ihærdigt på at få nedbragt den gamle jordbeholdning, både ved salg af arealer til andelsboligforeninger, entreprenører og kommuner. Fx blev Græse Bakkeby reduceret fra 229 til 75 enheder. Ligeledes blev der arbejdet ihærdigt på at frigøre Fonden for sine forpligtelser som forretningsfører.

Den rentefri gæld til Sparekassen blev nedbragt til kr. 35 mio, og det skønnedes, at der var dækning herfor i Fondens pantebrevsbeholdning.

Årsresultatet blev dog præget af større tab end forventet og især af store nedskrivninger af værdien af jordbeholdningen og af igangværende arbejder. Dette bevirkede, at midlerne i jordreguleringsfonden blev helt opbrugt.

Pr. 1. oktober 1986 fratrådte projektleder Bjarne Christiansen sin stilling.

I 1987 fratrådte Fondens bestyrelsesformand, sparekassedirektør Frede Pedersen p.g. af vedtægternes aldersbestemmelser. Som ny formand indtrådte muremester Per Andersen. Projektleder Niels Beyer blev udnævnt til direktør.

I marts 1987 var stillingen følgende: 156 andelsboliger var under opførelse, fordelt på 5 sager. 67 andelsboliger var under salg fordelt på 3 sager. 268 andelsboliger var under forberedelse fordelt på 14 sager.

Ved udgangen af marts måned fratrådte undertegnede, Niels Jensen, som konsulent for Fondens bestyrelse, for at tiltræde en stilling, først som vicedirektør og fra 1990 som direktør i Boligfonden Bikuben. Jeg har desværre ikke detaljerne for de

efterfølgende år i forbindelse med Fondens afvikling, men har dog noteret mig følgende:

- I **1988** opretter Fonden et aktieselskab til udførelse af momsbelagte forretningsføreraktiviteter. Selskabets navn blev *BOFO Administration A/S*.
- I **1989** blev vedtægterne ændret.
- I **1990** blev Sparekassen SDS fusioneret med Andelsbanken og Privatbanken under navnet *UNIBANK* (der i år 2000 indgik i Nordea) – hermed forsvandt det resterende sparekasmæssige idégrundlag.
- I **1991** indleder Fonden et samarbejde med *Sanerings- og Byfornyelsesselskabet af 1970*.
- I **1992** ændrer Boligfonden SDS navn til Boligfonden af 1972.
- I **1993** overdrager Fonden *BOFO Administration A/S* til Kuben (Boligfonden Kuben).
- I **1994** fratræder Niels Beyer som direktør for Fonden.
- I de efterfølgende 4 år er der skiftende ledelse af Fonden (bl.a. indtræder Fondens mangeårige husadvokat Steen Schierbeck i en periode) indtil Fonden likvideres solvent, med ophørsdato 23. juni 1998.

Beretningen om Boligfonden SDS' historie har givet mig anledning til at gøre nogle personlige betragtninger. Baggrunden for mit virke som leder af Boligfonden var min uddannelse i Sparekassen for København og Omegn (senere Sparekassen SDS). Jeg tiltrådte som elev den 1. august 1959 og efter ½ år kom jeg i den centrale låneafdeling, hvor jeg frem til Boligfondens start i 1972 arbejdede med byggelån og prioritetslån, som elev, assistent, fuldmægtig og ekspeditionssekretær – kun afbrudt af 2 års militærtjeneste. Min teoretiske uddannelse var Handelsmedhjælpereksamen med fremmedsprog, Sparekasseskole med almindelige bankfag, samt en 1-årig overbygning med nationaløkonomi og jura (erhvervsret). Endvidere bestod jeg eksamen som "statseksamineret ejendomsmægler".

1960-erne og begyndelsen af 1970-erne var en travl tid for det private parcelhusbyggeri og efterspørgslen medførte mangel på byggegrunde inden for Sparekassens geografiske område (hovedstadsområdet) og grundpriserne steg kraftigt. Ofte købte man en byggegrund på grundlag af en landinspektør-udstykningsplan og køberne måtte derefter selv stå for byggemodningen i regi af en

grundejerforening. Dette gav ofte anledning til lang ventetid og uventede økonomiske overraskelser inden byggeriet kunne påbegyndes.

Finansiering af boligbyggeri blev i 1960-erne et kerneområde for Sparekassen og man så med bekymring på den spekulation i byggegrunde der pressede priserne i vejret. Fonden blev oprettet for at hjælpe Sparekassens boligspareere og andre til at erhverve egen bolig på rimelige vilkår. Dette blev opnået ved, at Boligfonden opkøbte, udstykkede og byggemodnede egnede arealer, der herefter blev solgt til kostprisen, med et tillæg på 2,2% til en reserve- og udviklingsfond. Ved salg blev grundene pålagt en klausul om, at de ikke måtte videresælges ubebygget uden først at være tilbudt fonden til en pris, svarende til købsprisen med tillæg af påløbne ejendomsskatter og renteudgifter. Ligeledes blev der pålagt en klausul om pligt til at bebygge grunden indenfor en periode på 3-5 år.

De kraftige rentestigninger, der fulgte med oliekriserne i 1973 og især i 1979 bevirkede dog, at prisstigningerne og efterspørgslen på byggegrunde ændrede sig til prisfald og ringe efterspørgsel.

Ved udgangen af katastrofeåret 1979 havde Fonden en råjordsbeholdning til 615 enheder og 82 byggeklare grunde til salg til kostpriser, der lå over markedsprisen. Redningen blev, at Sparekassen gav delvis rentefritagelse og endvidere at den nye lov om offentlig støtte til nyopførte andelsboliger bevirkede, at Fonden i de efterfølgende år kunne bygge og sælge andelsboliger med fortjeneste. Fonden forestod – enten som bygherre eller som forretningsfører – opførelsen af ca 2.000 andelsboliger til ca 74 andelsboligforeninger. I hele sin levetid byggemodnede og solgte Fonden ca 800 helårsgrunde og 471 fritidsgrunde. Af færdigopførte ejerboliger indskrænkede salget sig til 72 helårsboliger og 6 fritidshuse.

I 1998 var alle jordarealer og forpligtelser blevet afviklet og efter 26 års virke sluttede Fonden definitivt sine aktiviteter.

Niels Jensen