



Flere billige almene boliger
- Afrapportering fra arbejdsgruppen vedrørende
billige almene boliger
April 2021

Flere billige almene boliger
- Afrapportering fra arbejdsgruppen vedrørende billige almene boliger
April 2021

Afrapportering fra arbejdsgruppen vedrørende billige almene boliger

April 2021

I tabeller kan afrunding medføre,
at tallene ikke summer til totalen.

Henvendelse om publikationen
kan ske til:
Indenrigs- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K
T 33 92 93 00

Tryk: Rosendahls-Schultz Grafisk

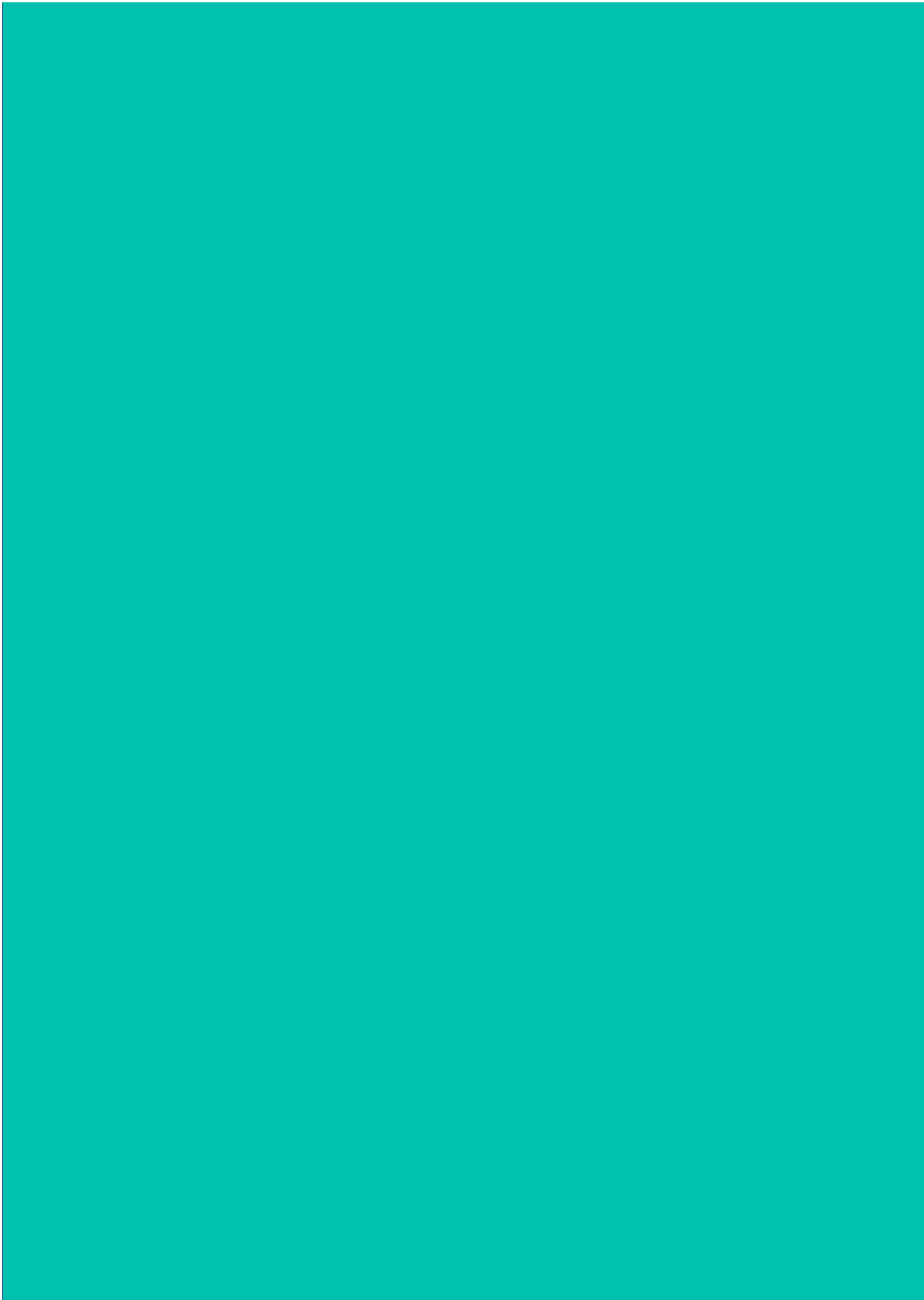
Elektronisk Publikation:
ISBN: 978-87-971298-9-0

Publikationen kan hentes på
Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside:
www.im.dk

Indhold

Indledning og anbefalinger	8
Billige almene boliger	12
2.1 Hvad er en billig almen bolig?	12
2.2 Antallet af billige almene familieboliger	13
2.3 Bæredygtige boliger	15
Eksisterende tiltag til understøttelse af flere billige almene boliger	18
3.1 Kommunal anvisning	18
3.2 Differentieret grundkapitalindsud og maksimumsbeløb	18
3.3 Styring af det almene nybyggeri	19
3.4 Etablering af kollektive bofællesskaber	20
3.5 Frafald af tillægskøbesum	20
Nybyggerifonden	22
Nye tiltag til understøttelse af flere billige almene boliger	26
5.1 Tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger	26
5.2 Bidrag ved fortætning af almene boligafdelinger	27
5.3 Bidrag til nedsættelse af husleje i eksisterende almene familieboliger	28
5.4 Støtte til omdannelse af eksisterende ejendomme til almene boliger	29
5.5 Forsøgsordning med mere bæredygtige almene familieboliger	30
5.6 Enhed for efterlevelse af arbejdsklausuler, sociale klausuler og frivillige aftaler	31

Redaktionen er afsluttet januar 2021.



Kapitel 1

Indledning og anbefalinger

Med *Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020*, indgået d. 19. maj 2020 af regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG), blev det besluttet, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe med det formål at undersøge mulighederne for at tilvejebringe flere billige almene boliger.

Den nedsatte arbejdsgruppe består af repræsentanter fra den almene boligsektor, kommuner og byggeriet:

- Pia Nielsen, direktør, fsb
- Rolf Andersson, direktør, KAB
- Bent Madsen, adm. direktør, BL
- Laila Kildesgaard, direktør, KL
- Christian Roslev, kommunaldirektør, Aalborg Kommune
- Balder Johansen, daglig leder, Logik & Co.

Udbuddet af billige boliger i den almene boligsektor er afgørende for, at sektoren kan leve op til sin formålsparagraf om: ”(...) *at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje (...)*”¹ samt sektorens mulighed for at kunne indfri målsætningen om, at: ”(...) *udlejning af boliger [skal] tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår.*”² En analyse³ viser imidlertid, at bestanden af billige almene boliger er under pres, hvilket skyldes en flerhed af faktorer, herunder en tydelig tendens til generelt stigende boligstørrelser i nybyggeriet af almene familieboliger over en længere årrække. Den generelle tendens til færre billige almene boliger i nybyggeriet går igen i den eksisterende almene boligbestand, hvor nettoantallet af mindre (og billige) almene familieboliger er reduceret som følge af nedlæggelser, sammenlægninger og ommærkninger af familieboliger m.v., *jf. kapitel 2.2*. Denne negative udvikling skal vendes gennem en række nye initiativer.

Bæredygtigheden i det almene boligbyggeri skal samtidig styrkes. En stærk profil på bæredygtighed kan være med til at gøre de almene boliger attraktive for en endnu større del

¹ Almenboliglovens § 5 b.

² Almenboliglovens § 6 d.

³ Analyse af alment nybyggeri og boligsocial anvisning. Transport- og Boligministeriet, april 2020.

af den danske befolkning. Bæredygtigheden skal styrkes ved at reducere klimabelastningen fra byggeriet, ved at byggeriet er omkostningseffektivt og af god kvalitet og ved at boligerne har en rimelig husleje. Byggeriet skal samtidig understøtte gode naboskaber og velfungerende boligområder, *jf. kapitel 2.3*.

Udbuddet af billige almene boliger har særlig betydning for lavindkomstgruppers mulighed for at komme ind på boligmarkedet, da disse grupper som oftest mange steder i landet er afskåret fra øvrige muligheder på boligmarkedet, hvorfor det er vigtigt, at der tages en række nye tiltag med henblik på at øge udbuddet af billige almene boliger. Effektiviseringsaftalerne for hhv. 2014-2020 og 2021-2026 bidrager til et fortsat og ambitiøst fokus på lavere driftsudgifter og dermed billigere almene boliger. Som supplement er det ligeledes væsentligt, at de eksisterende muligheder for tilvejebringelse af billige almene boliger inden for lovens rammer udnyttes bedre, *jf. kapitel 3*. Det gælder f.eks. en tættere kommunal styring af det almene nybyggeri for så vidt angår boligernes størrelse og/eller huslejeniveau, en bedre udnyttelse af den kommunale anvisningsret, muligheden for etablering af kollektive bofælleskaber i eksisterende almene boliger m.v.

Som opsamling på drøftelserne i arbejdsgruppen er det arbejdsgruppens anbefaling, at der arbejdes videre med en bedre udnyttelse af de eksisterende muligheder inden for lovgivningen til fremme af flere billige almene boliger målrettet lavindkomstgrupper. Det anerkendes, at lavindkomstgruppen er heterogen og således er sammensat af mange forskellige beboergrupper med forskellige boligbehov og forudsætninger. Nogle beboergrupper kræver således særlige og understøttende sociale indsatser. Det er dog uden for arbejdsgruppens opdrag at forholde sig til dette, da fokus er på tilvejebringelse af billige almene boliger.

Det er vurderet, at der frem mod 2026 vil være et råderum i nybyggerifonden i Landsbyggefonden på 1,1 mia. kr., *jf. kapitel 4*. Råderummet vil kunne anvendes på mange måder for at fremme flere billige almene boliger. Arbejdsgruppen kan pege på følgende nye initiativer med henblik på tilvejebringelse af flere særligt billige almene familieboliger⁴, *jf. kapitel 5*:

- At der afsættes 680 mio. kr. til etablering af 1.700 særligt billige almene familieboliger.
- At der afsættes 120 mio. kr. til et fortætningsbidrag, som skal fremme etablering af almene boliger ved fortætning af eksisterende almene boligafdelinger.
- At der afsættes 120 mio. kr. til nedsættelse af huslejen i 1.300 eksisterende almene familieboliger, så der hurtigt kommer flere særligt billige almene familieboliger.
- At der afsættes 100 mio. kr. til at fremme etablering af almene boliger ved omdannelse af eksisterende bygninger.

⁴ Med *særligt billige almene familieboliger* menes almene familieboliger med en husleje på 3.500 kr./md. (2020-priser), som er billige, fordi der er givet et særligt tilskud og der gælder særligt udlejningsregler m.v.

- At der etableres en forsøgspulje på 76 mio. kr. til fremme af mere bæredygtigt byggeri.
- At der afsættes 4 mio. kr. over fire år til en kontrolenhed, som gennem stikprøvekontrol skal efterprøve om byggevirksomheder rent faktisk efterlever aftaler om arbejdsklausuler, sociale klausuler og frivillige aftaler, som de har indgået med boligorganisationen.

Tabel 1.1

Oversigt over forslag til anvendelse af råderummet i nybyggerifonden (mio. kr.)

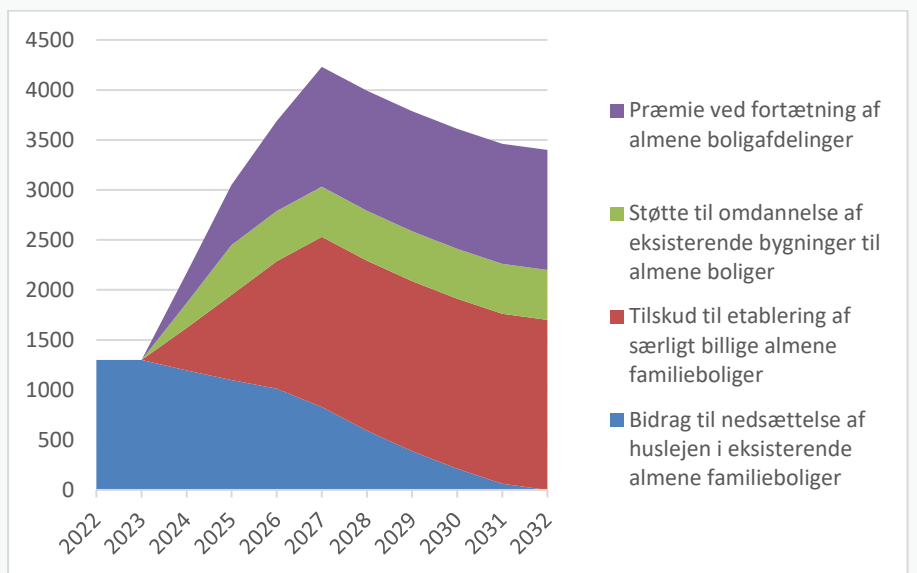
	2022	2023	2024	2025
Tilskud til etablering af almene familieboliger	170	170	170	170
Fortætningsbidrag	30	30	30	30
Bidrag til nedsættelse af husleje i eksisterende almene familieboliger	120			
Tilskud til omdannelse af eksisterende bygninger til almene boliger	50	50		
Forsøgspulje til fremme af bæredygtigt byggeri	38	38		
Kontrolenhed for efterlevelse af arbejdsklausuler og sociale klausuler og frivillige aftaler	1	1	1	1
I alt	409	289	201	201
Akkumuleret	409	698	899	1.100

Kilde: Egne beregninger.

Initiativerne finansieres af et råderum på 1,1 mia. kr. frem mod 2026 i nybyggerifonden under Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har ved afslutningen af arbejdsgruppens arbejde meddelt, at det forventede råderum frem til 2026 er væsentligt forhøjet til 2,45 mia. kr. Det har af hensyn til den sene melding ultimo januar ikke været muligt at tage stilling til det forhøjede råderum i forhold til arbejdsgruppens arbejde. Anbefalingerne er derfor givet med udgangspunkt i et råderum frem til 2026 på 1,1 mia. kr.

Figur 1.1

Oversigt over nye almene boliger som følge af de foreslåede initiativer



Anm.: Det er forudsat, at boliger der skal opføres kan tages i brug to år efter tilsagnet. Boliger, som er omfattet af bidrag til nedsættelse af huslejen, er vægtet efter tilskuddets størrelse.

Kilde: Egne beregninger.

Initiativerne forventes samlet at kunne tilvejebringe mere end 4.000 nye almene boliger frem til 2027, hvoraf 2.500 af boligerne vil være særligt billige almene familieboliger, jf. figur 1.1⁵. På lang sigt, når huslejebidraget er udfaset, forventes initiativerne at bidrage med 3.400 almene boliger, hvoraf 1.700 er særligt billige almene familieboliger.

Det er vigtigt at pointere, at ovennævnte tilførsel af nye almene boliger i et vist omfang fortrænger de almene boliger, som opføres som en del af den normale og løbende udvikling af den almene boligmasse. Med andre ord vil en del af de almene boliger, som opføres med initiativerne være blevet opført alligevel – dog ikke som særligt billige almene familieboliger.

⁵ Estimatet er opgjort på baggrund af en række forudsætninger om anskaffelsessum, huslejeniveau, boligstørrelser m.v. og er derfor behæftet med nogen usikkerhed.

Kapitel 2

Billige almene boliger

2.1 Hvad er en billig almen bolig?

Der findes ingen autoritativ definition af, hvad en billig (almen) bolig er. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at de billigste almene boliger som minimum skal kunne betales af personer med den laveste betalingsevne og dermed det største behov for en billig almen bolig. Det er dermed muligt at tilnærme hvilket huslejeniveau, som karakteriserer en billig almen bolig, med udgangspunkt i forskellige lavindkomstgrupperes rådighedsbeløb.

Ud fra beregninger på befolkningens disponible indkomster, der er tilgængelige i Lovmodellen, er det muligt at give et skønnet overblik over, hvad huslejen skal være, for at "økonomien hænger sammen" for forskellige familietyper. I beregningerne antages, at der i husholdningernes budgetter er indregnet et minimums madbudget samt udgifter⁶ til tøj, husholdning, TV, telefon, internet, forsikring, transport (ikke bil) samt børnepasning. Der anvendes således minimumsbudgetter for derved at kunne tilnærme den maksimalt mulige husleje, der kan betales af familietyper, hvis den skal kunne opretholde en minimumslevestandard. Der er i budgetterne indregnet boligstøtte, som bl.a. afhænger af husstandens sammensætning og indkomst samt en given boligs størrelse og husleje.

Beregningerne viser, at rådighedsbeløbene for grupperne af henholdsvis kontanthjælpsmodtagere uden børn, forsørgere og pensionister varierer væsentligt. Den husleje der kan betales, varierer således fra under 3.000 kr. pr. måned for enlige modtagere af uddannelseshjælp til over 10.000 kr. pr. måned for førtidspensionister og folkepensionister. Forsørgere er placeret mellem disse to yderpunkter, hvor f.eks. en enlig kontanthjælpsmodtager med et barn kan betale en husleje på lidt under 6.000 kr. måned, mens et kontanthjælpsmodtagerpar med to børn kan betale en husleje på lidt under 9.000 kr. pr. måned.

Rådighedsbeløbet varierer væsentligt mellem familier i lavindkomstgruppen, der er på forskellige typer af overførselsindkomster. Det er arbejdsgruppens vurdering, at huslejen (ekskl. forbrug) skal ned på 3.500 kr. pr. måned for at det kan regnes for en billig bolig. Denne nedre grænse er fastsat under hensyntagen til lavindkomstgruppens antalmæssige sammensætning, idet det efterstræbes, at så stor en andel af gruppen som muligt skal kunne betale det fastsatte huslejeniveau for en billig almen bolig. Ses der bort fra gruppen af førtids- og folkepensionister (som har det største rådighedsbeløb) og de

⁶ Udgifter til mad og øvrige leveomkostninger er taget fra budgethuset.dk, der har specialiseret sig i vejledning af folk i gældsproblemer, og dermed sætter budgetter, som kreditorer normalt vil godtage som minimumslevestandarder, når der skal indgås afbetalingsaftaler for gæld. Der findes ingen officielle tal for, hvor lidt man kan leve for, men hvad kreditorer vil acceptere, skønnes at være et godt bud på et minimumsbudget.

uddannelsessøgende udgøres lavindkomstfamilier primært af enlige kontanthjælpsmodtagere (med og uden forsørgerpligt).

2.2 Antallet af billige almene familieboliger

Antallet af billige almene familieboliger er afgørende for, at personer med de laveste rådighedsbeløb ligeledes kan få fodfæste på boligmarkedet. Dette er særligt relevant i de større byer præget af et stigende huslejeniveau.

Udviklingen i den samlede bestand af almene familieboliger med en nettohusleje på 3.500 kr. per måned vises i tabel 2.1 nedenfor.

Tabel 2.1

Almene familieboliger med nettohusleje op til 3.500 kr./md. (2020-priser)

År	Antal boliger	Gns. boligareal (m ²)	Gns. Nettohusleje (kr.)	Andel af alle almene familieboliger (pct.)
2015	54.686	55	2.936	11,1
2016	48.742	54	2.938	9,9
2017	46.105	53	2.939	9,4
2018	44.707	54	2.945	9,1
2019	45.408	54	2.948	9,2
2020	43.341	53	2.954	8,7

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. Landsbyggefondens huslejeregister.

Det ses i tabel 2.1, at både antallet og andelen af billige almene familieboliger er faldet siden 2015. Antallet af billige familieboliger er faldet med lidt over 11.000 boliger, hvilket svarer til et fald på cirka 20 procent. Af samtlige almene familieboliger udgjorde de billige boliger – med en maksimal husleje på 3.500 kr. pr. md. – 11 pct. i 2015. I dag udgør de lidt under 9 pct.

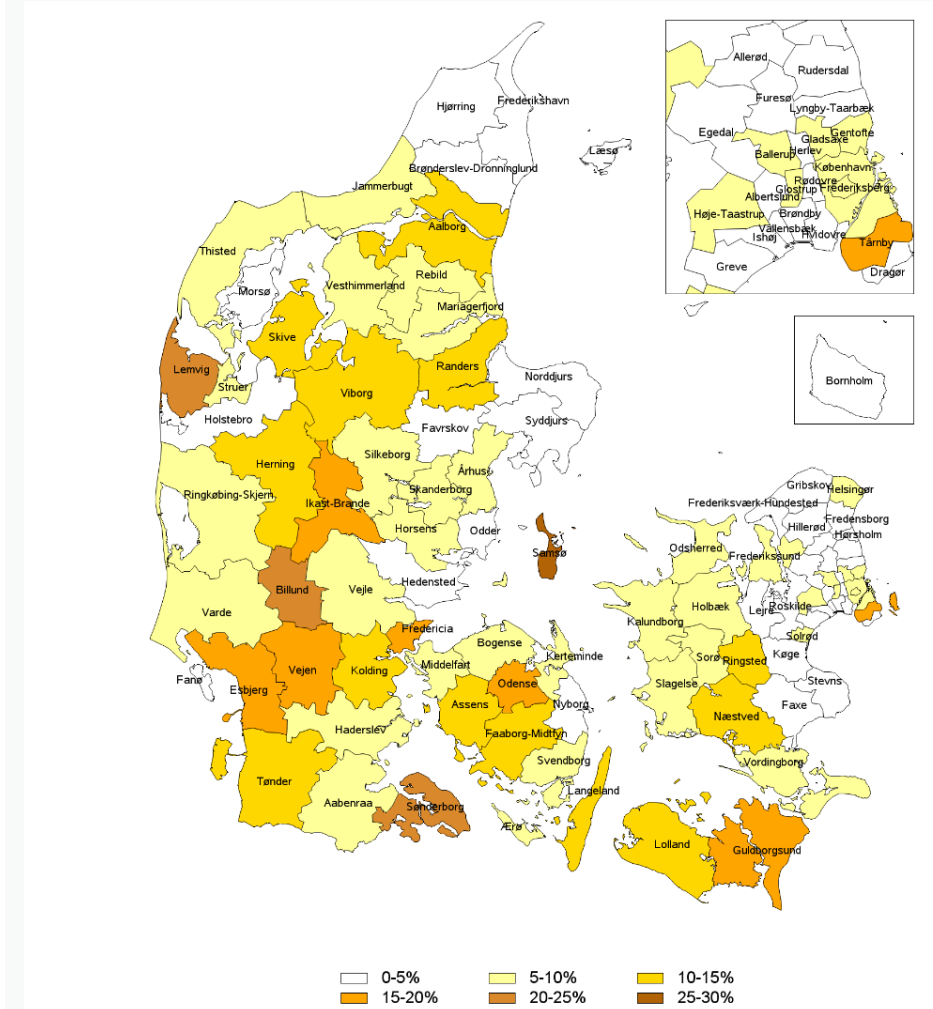
Den gennemsnitlige nettohusleje for de billige almene boliger har været nogenlunde konstant siden 2015. Til gengæld er den gennemsnitlige boligstørrelse faldet med ca. 2 kvadratmeter med mindre udsving, *jf. tabel 2.1*.

Andelen af billige almene boliger varierer væsentligt fra kommune til kommune, hvilket ses af figur 2.27.

⁷ Fordelingen på kommuneniveau fremgår ligeledes af bilag 1.

Figur 2.2

Andel af almene familieboliger i 2020 med en maksimal månedlig husleje på 3.500 kr. (ekskl. forbrug)



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. Landsbyggefondens huslejerregister

Det ses af kortet, at andelen af billige almene familieboliger er høj i nogle kommuner, f.eks. Sønderborg, Lemvig og Billund, med en andel på over 20 pct. Enkelte kommuner har meget få, f.eks. Vallensbæk og Stevns, eller ingen billige familieboliger, f.eks. Fanø.

For så vidt angår de største danske kommuner har Esbjerg Kommune den største procentvise andel (18,7 pct.) af billige almene familieboliger efterfulgt af Odense Kommune

(16,3 pct.), Aalborg Kommune (10,3 pct.), Aarhus Kommune (10,0 pct.) og Københavns Kommune (5,9 pct.).

Antallet af billige almene familieboliger er højest i kommuner med mange almene familieboliger. Således har Aarhus Kommune flest billige almene boliger (3.903) efterfulgt af Odense Kommune (3.561), Københavns Kommune (3.048), Esbjerg Kommune (2.548) og Aalborg Kommune (2.299).

Årsagen til ovenstående udvikling i bestanden af billige almene familieboliger kan være lejlighedssammenlægninger, renoverings- og forbedringsarbejder, øgede henlæggelser m.v. Uanset forklaringen er det væsentlige fald i bestanden af billige almene familieboliger siden 2015 med til at begrænse visse beboergrupperes mulighed for at finde fodfæste på boligmarkedet.

Uddannelsessøgende er også en befolkningsgruppe, som har en lav betalingsevne. Almene ungdomsboliger har et huslejeniveau, som kan betales af de uddannelsessøgende. Der er således ikke et stort behov for initiativer som nedsætter huslejen i almene ungdomsboliger.

Der er i de seneste år bygget mange nye ungdoms- og studieboliger i de største byer, og dækningsgraden er steget siden 2015 i de fire store uddannelsesbyer, men især i København og Storkøbenhavn kan det dog stadig være vanskeligt for de studerende at finde en passende bolig.

Det er arbejdsgruppens samlede vurdering, at der er behov for at øge udbuddet af almene familieboliger og ungdomsboliger i københavnsområdet, og at der er behov for at øge bestanden af billige almene familieboliger i de større byer.

2.3 Bæredygtige boliger

Bygningsreglementet fastsætter de grundlæggende fysiske krav til bygninger og boliger. I de senere år er der sket en løbende stramning af kravene til bygningers og boligers energiforbrug. Kravene er introduceret for at mindske energiforbruget i boliger og derigennem sikre mindre udledning af drivhusgasser og en mindre klimabelastning fra bygninger og boliger.

Det er imidlertid arbejdsgruppens opfattelse, at bygningsreglementet på flere punkter bør forbedres, hvis etableringen af særligt bæredygtige og billige boliger skal understøttes.

Der er generelt behov for et større fokus på den samlede klimabelastning i bygningers levetid frem for en ensidig fokusering på energieffektivitet.

Efterlevelse af energikravene forudsætter omfattende isolering, hvilket igen stiller øget krav til dimensionering af de bærende konstruktioner i bygningen. Særligt ved projekteringen af mindre bygninger og boliger er det vigtigt at have fokus på beregningen af

energikravene frem for at forlade sig på standardkonstruktioner. Det kan føre til et slankere byggeri med mindre klimabelastning. Samlet set resulterer energikravene dog i en større økonomisk, miljø-, og klimamæssig omkostning, end hvad der er optimalt.

Samtidig anvendes der ud fra en bæredygtighedsbetragtning mange kemikalier og plast i byggeriet. Dette kan undgås ved at opføre bygninger med konstruktiv beskyttelse af facader og ved at anvende naturlige produkter såsom vinduer produceret i træ og natur-, silikat- eller kalkmalinger.

Ved at fokusere på klimabelastning over hele bygningens levetid kommer der fokus på klimabelastningen og den økonomiske bæredygtighed ved den løbende vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele og installationer.

Der findes endnu ikke standardiserede oplysninger om bygningsdeles og installationers klimabelastning over bygningens levetid. SBI-rapporten 'Klimapåvirkning fra 60 bygninger' analyserer imidlertid 60 danske bygningers klimabelastning (CO₂) ud fra en livscyklusvurdering. Ni ud af de 60 bygninger er opført med bærende konstruktioner i træ.

Resultaterne viser, at fem af de 10 bygninger med den laveste klimabelastning for både drift og materialer er opført med bærende konstruktioner i træ. Hvis der alene fokuseres på klimabelastningen fra materialer, er syv ud af 10 bygninger med den laveste klimabelastning opført med bærende konstruktioner i træ.

Det er arbejdsgruppens vurdering at fremtidens bæredygtige byggeri kan findes gennem en fortsat industrialisering og digitalisering af byggeprocesser i kombination med at genopdyrke nogle af de gamle byggematerialer og byggeskikke.

Klimabelastningen ved etablering af boliger vil som oftest være størst ved nybyggeri frem for renovering af eksisterende boliger og ombygning af eksisterende bygninger til boliger. Når eksisterende bygninger ombygges, vil en stor del af bygningsdelene - frem for alt fundament, ydervægge og tag - kunne genanvendes med en væsentlig mindre klimabelastning til følge. Desuden vil en række faciliteter og udenomsanlæg allerede være etablerede.

Fortætning af eksisterende bebyggelser⁸ giver en række af de samme fordele i henseende til klimabelastningen som ombygning af en eksisterende bygning. Det gælder særligt ved udnyttelse af tagetager eller påbygning af etager. Hertil kan tilføjes, at den større beboertæthed giver mulighed for en bedre udnyttelse af faciliteter, infrastruktur m.v. tilknyttet bebyggelsen og boligområdet. Det er naturligvis vigtigt, at fortætning gennemføres på en måde, så bebyggelsen ikke lukker sig til, og der er tilstrækkelige friarealer og dagslys.

Den almene boligsektors tradition for at stille krav om lærlinge- og uddannelsespladser samt overholdelse af danske løn- og arbejdsvilkår i forbindelse med byggerier, giver et

⁸ Dvs. udnyttelse af ledige tagetager (*onfill*) eller friarealer i eksisterende almene boligafdelinger (*infill*)

stærkt bidrag til den sociale bæredygtighed ved boligbyggeri. Partierne bag Grøn bolig-aftale 2020 er enige om, at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik. Arbejdsgruppen ønsker at understrege dette og opfordrer til, at boligorganisationerne fortsat har fokus på efterlevelse af klausuler om danske løn- og arbejdsvilkår og på indfrielse af målsætningen.

Den sociale bæredygtighed skal efter arbejdsgruppens opfattelse også tænkes ind i arkitekturen og ved projekteringen af byggerierne. Adgangsforholdene til boligerne spiller en afgørende rolle for det naboskab, som udvikles i bebyggelsen. Gode faciliteter til at mødes uden for boligerne i det nære private område omkring indgangsdøre o.l. og i de semi-private områder omkring bebyggelsen kan bidrage væsentligt til et godt naboskab og dermed en styrkelse af den sociale bæredygtighed af boligerne.

Boligsammensætningen i en bebyggelse har også betydning for den sociale bæredygtighed, fordi der er en snæver sammenhæng mellem boligens størrelse, husleje og indretning og de beboere, som vælger en given bolig. Nogle beboere har vanskeligt ved at indpasse sig, og det er afgørende for et velfungerende nabolag, at der støttes op om disse beboere med boligsocial støtte. I den forbindelse skal der efter arbejdsgruppens opfattelse være fokus på, at de billige boliger, som etableres, ikke klumpes sammen og ikke bliver alt for dominerende i en bebyggelse, da det kan give anledning til en skæv beboersammensætning.

Forskningen kan ikke sætte en præcis grænse for, hvor stor andelen af billige boliger i en bebyggelse må være, for at kunne sikre en bæredygtig beboersammensætning, da dette også i høj grad afhænger af den kommunale anvisningsret til de billige boliger. Det er arbejdsgruppens vurdering, at man bør holde sig under 15 pct. særligt billige boliger i en bebyggelse, såfremt der er fuld kommunal anvisningsret til boligerne. Ved fortætning af eksisterende boligområder må denne andel naturligvis ses i sammenhæng med boligsammensætningen i det samlede boligområde.

Ud fra et bystrategisk perspektiv er placeringen og fordelingen af boliger vigtig for by- og boligområdets samlede bæredygtighed. Blandede by- og boligområder med boliger i forskellige størrelser (og priser) fordelt på forskellige ejerformer, uden overvægt af én ejerform, er ofte velfungerende. Dels fordi der bor borgere fra forskellige befolkningslag med forskellige økonomiske forudsætninger, og dels fordi familierne kan blive boende i området, når de opnår bedre indkomster, får børn, bliver skilt, og når de bliver gamle.

Kapitel 3

Eksisterende tiltag til understøttelse af flere billige almene boliger

Nuværende og kommende lovgivning understøtter i forvejen på en række punkter tilvejebringelsen af billige almene boliger. Det bemærkes, at de skitserede initiativer nedenfor er med til at billiggøre alment boligbyggeri generelt, men ikke alene kan løse udfordringen med tilvejebringelse af billige almene boliger med en husleje på op til 3500 kr./md., hvorfor arbejdsgruppen kommer med anbefalinger til nye initiativer, *jf. kapitel 5*.

3.1 Kommunal anvisning

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at anvise almene familieboliger til boligsøgende. Den kommunale anvisningsret til ledige almene familieboliger går forud for boligorganisationernes udlejning efter ventelistesystemet.

Den almene boligorganisation skal stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på at løse påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Kommunen afgør ud fra en individuel og konkret vurdering, hvem der har et boligsocialt behov, som kan afhjælpes helt eller delvist ved anvisning af en bolig. Der kan f.eks. være tale om fraskilte boligsøgende, tvangsauktionsramte, personer der udskrives fra institutioner, enlige med børn m.v. Anvisningen sker desuden under hensyntagen til beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere indgå aftale med en almen boligorganisation om at stille ledige almene familieboliger i en boligafdeling til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Aftalen kan dække op til 100 pct. af de ledige boliger i en afdeling, og kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i forbindelse hermed aftale kriterier for, hvilke af boligorganisationens boliger, som stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, f.eks. kriterier om boligernes størrelse, beliggenhed og husleje.

Kommunerne har således i forvejen gode muligheder for at tilrettelægge den kommunale anvisning i henhold til det lokale boligbehov efter aftale med de almene boligorganisationer.

3.2 Differentieret grundkapitalindsud og maksimumsbeløb

Grundkapitalen er det beløb en kommune skal betale, når den giver tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger.

For at stimulere til at der opføres flere almene boliger og flere små boliger har grundkapitalen siden d. 1. juli 2012 været nedsat fra 14 til 10 pct. af anskaffelsessummen, og i 2019 og 2020 er den for almene familieboliger differentieret efter den gennemsnitlige boligstørrelse i projekterne. Med henblik på at fremme etableringen af mindre familieboliger er den kommunale grundkapital 8 pct. ved gennemsnitlige boligstørrelser op til 90 m², 10 pct. ved gennemsnitlige boligstørrelser fra og med 90 m² og op til 105 m² og 12 pct. ved gennemsnitlige boligstørrelser på 105 m² og derover. For almene ungdoms- og ældreboliger er grundkapital 10 pct. af byggeriets anskaffelsessum uden differentiering.

Effekten af det differentierede grundkapitalindsbud for almene familieboliger viser indtil videre en tendens til et fald i den gennemsnitlige boligstørrelse for almene familieboliger. På den baggrund er differentieringen med Grøn boligaftale 2020 blevet videreført til 2026 for at sikre en lang og stabil planlægningshorisont.

For yderligere at understøtte tilvejebringelsen af små (og billige) almene boliger er der gældende fra d. 1. august 2020 indført en ny maksimumsbeløbsordning for almene familie- og ungdomsboliger. I stedet for et fast maksimumsbeløb pr. m² består maksimumsbeløbet nu af summen af to beløb: et fast beløb pr. bolig og et variabelt beløb pr. m².

Ændringen af ordningen medfører, at maksimumsbeløbet for mindre familie- og ungdomsboliger øges (hvorfor det bliver lettere at etablere særligt mindre familieboliger), mens det omvendt reduceres for større boliger. Det kan være med til at skabe et større incitament for etablering af mindre almene boliger.

3.3 Styring af det almene nybyggeri

Ifølge almenboligloven skal boligorganisationen i forbindelse med opførelse af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

Kommunen har som tilsagnsgivende myndighed mulighed for at påvirke relevante forhold vedrørende nybyggeriet. De krav, som kommunen stiller, vil normalt tage udgangspunkt i de konkrete behov, som det pågældende byggeri skal opfylde. Kommunens vurdering heraf sker normalt på grundlag af en række faktorer bestående af f.eks. befolkningsudviklingen og dens fordeling efter alder, indkomst og andre sociale karakteristika, boligmassens alder og sammensætning, erhvervsudvikling og byudvikling.

På baggrund heraf fastlægger kommunen og boligorganisationen de krav, der skal gælde for byggeriet. Kommunen og boligorganisationen fastlægger mere eller mindre detaljeret, såsom antallet af boliger, deres størrelse og byggeriets beliggenhed.

Kommunen kan derudover i forbindelse med tilsagnet stille vilkår, herunder de særlige vilkår, som det konkrete projekt giver anledning til jf. kapitel 6, § 18 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Vilkår såsom krav til anskaffelsesudgift, huslejeniveau, boligstørrelse, energikrav, parkering m.v.

Såfremt der er et lokalt ønske og behov for særligt billige almene boliger (til f.eks. bolig-social anvisning), har kommunerne således gode muligheder for at stille en række krav til det almene nybyggeri for så vidt angår huslejeniveau og/eller boligstørrelse med henblik på indfrielse af det lokale boligbehov. Det er dog et begrænset antal kommuner, der gør brug af denne mulighed⁹.

3.4 Etablering af kollektive bofællesskaber

Der eksisterer allerede i dag mulighed for at udnytte fleksibiliteten i den eksisterende boligmasse ved etablering af små og billige boliger som kollektive familieboligbofællesskaber målrettet alle grupper boligsøgende.

Et kollektivt bofællesskab er et bofællesskab, hvor flere personer deles om én bolig, hvor den enkelte beboer har sin egen lejekontrakt, men ikke har sit eget køkken m.v. Det, at flere deles om én bolig, gør huslejen mere overkommelig for den enkelte. Kollektive bofællesskaber kan etableres i boliger ned til to-værelses lejligheder med spisekøkken.

Kollektive bofællesskaber tilbyder en ramme for, at flere kan dele bolig under ordnede juridiske betingelser i forhold til lejerbeskyttelse og økonomisk uafhængighed m.v. Kollektive bofællesskaber giver herigennem gode muligheder for kommuner/boligorganisationer til at skaffe boliger i den eksisterende almene boligmasse til personer, som kun kan betale en beskedent husleje.

Der er ikke centrale opgørelser af, hvor mange kollektive bofællesskaber, der er etableret, men det skønnes, at omfanget er relativt beskedent.

For at imødekomme den generelle efterspørgsel efter almene bofællesskaber er der som opfølgning på Grøn boligaftale 2020 nedsat en arbejdsgruppe, som skal undersøge muligheder og evt. barrierer for etablering af bofællesskaber. Arbejdsgruppens afrapportering forventes færdiggjort i efteråret 2021.

3.5 Frafald af tillægskøbsum

For at sikre flere byggemuligheder for den almene boligsektor gennem fortætninger i særligt hovedstaden og de øvrige større byer, har regeringen 25. november 2020 fremsat et lovforslag, som muliggør, at kommunerne helt eller delvis kan frafalde den såkaldte

⁹ Analyse af alment nybyggeri og boligsocial anvisning. Transport- og Boligministeriet, april 2020.

tillægskøbesum¹⁰. Tillægskøbesum ses som en af hovedbarriererne for fortætning i særligt København, da betaling af tillægskøbesum kan betyde, at byggeriet ikke kan realiseres inden for maksimumsbeløbet for støttet byggeri. Såfremt kommunerne vælger at gøre brug af muligheden for frafald af tillægskøbesum, vil det betyde, at der kan tilvebringes billige almene boliger, idet grundudgiften reduceres alt afhængig af frafaldets størrelse.

¹⁰ Tillægskøbesum er et beløb, som kommunen opkræver, hvis en ejendom udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg (af byggegrund). Beløbet svarer typisk til markedsprisen for den øgede anvendelse. Tillægskøbesummen er således betaling for retten til at bygge yderligere etager eller opføre boliger som selvstændige bygninger på ejendommen.

Kapitel 4

Nybyggerifonden

Nybyggerifonden blev etableret under Landsbyggefonden i 1998 og har, jf. almenboliglovens § 89 b, til formål at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger.¹¹

Der er ikke i almenboliglovgivningen fastsat nærmere regler om anvendelse af midler fra nybyggerifonden, og der er hidtil ikke foretaget udbetaling fra fonden.

Nybyggerifondens indtægtsgrundlag er knyttet til beboerbetalinger i finansieringsmodellen for almene boliger. Reglerne for indbetalingerne er ændret flere gange siden fondens oprettelse, men indtægterne stammer grundlæggende fra ”negativ ydelsesstøtte” (jf. nedenfor), som kan optræde i realkreditlånets løbetid, og beboerbetalinger efter lånets udamortisering (tilbagebetaling).

Almene boliger finansieres ved beboerbetalinger på 2 pct., kommunal grundkapital på 8, 10 eller 12 pct. afhængig af boligtype og gennemsnitlig boligstørrelse og lån for den resterende del af anskaffelsessummen. Lånene er 30 årige annuitetslån og har i en år-række været optaget som rentetilpasningslån. Ydelserne på lånene betales af beboerne ved beboerbetalinger og staten ved ydelsesstøtte. Beboerbetalingerne er indekseret med prisudviklingen i op til 45 år efter boligernes ibrugtagning. Ydelsesstøtten udgør forskellen mellem den samlede ydelse på lånet og beboerbetalingerne.

Negativ ydelsesstøtte opstår, når beboerbetalinger overstiger ydelsen på lånet.

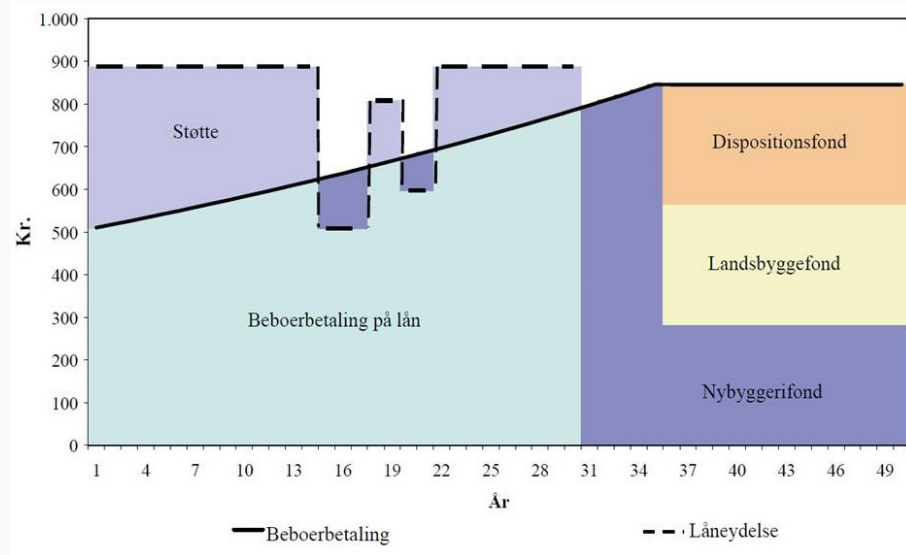
Når lånene er udamortiseret fortsætter beboerbetalingerne. Beboerbetalingerne går til boligorganisationens dispositionsfond og til Landsbyggefonden, herunder nybyggerifonden.

For byggerier, som har fået tilsagn i perioden 1. januar 1999 til 30. juni 2009, tilfalder negativ ydelsesstøtte Landsbyggefondens nybyggerifond. For disse årgange tilfalder hele beboerbetalingerne fra 30. til det 35. år nybyggerifonden og 1/3 af beboerbetalingerne efter det 35. år nybyggerifonden, jf. figur 4.3.

¹¹ I 2007 blev almenboliglovens § 89 b ændret, hvorefter fondens formål blev udvidet til også at dække visse underskud efter regler i lov om friplejeboliger (underskud opstået i forbindelse med afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger).

Figur 4.3

Skitse til illustration af finansiering af alment nybyggeri med tilsagn i perioden 1. januar 1999–30. juni 2009



Kilde: Bolig- og Planstyrelsen.

For byggerier, som har fået tilsagn den 1. juli 2009 og senere, er finansieringsreglerne ændret. For disse byggerier tilfalder 1/3 af beboerbetalingen efter det 40. år nybyggerifonden. Der kan således ikke opstå indtægter i nybyggerifonden for disse byggerier før 40 år efter ibrugtagningen.

Der kan først forventes indtægter i betydeligt omfang i nybyggerifonden fra 2030-31, når de første byggerier med tilsagn i 1999 har tilbagebetalt det oprindelige lån og hele beboerbetalingen i en femårig periode tilfalder nybyggerifonden.

De indtægter, som indtil nu og i perioden frem til 2030-31, tilfalder nybyggerifonden kan tilskrives negativ ydelsesstøtte vedrørende almene boliger med tilsagn i perioden 1. januar 1999 til 30. juni 2009.

Tabel 4.2

Indbetalinger til nybyggerifonden og nybyggerifondens saldo (mio. kr.).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Indbetaling i året	2,0	7,0	26,9	31,5	62,7	91,2	113,8	153,4	188,3
Saldo ultimo året	2,0	9,0	35,9	67,4	130,1	221,3	335,0	488,4	676,8

Kilde: Landsbyggefondens regnskaber.

Nybyggerifonden er aktuelt tilført indbetalinger på i alt 676,8 mio. kr., hvoraf der i 2019 er tilført 188,3 mio. kr. De første indbetalinger til nybyggerifonden fandt sted i 2011, og indbetalingerne modtaget indtil nu har udelukkende bestået af negativ ydelsesstøtte. Tabel 4.2 viser de årlige indbetalinger til nybyggerifonden i perioden 2011-2019.

Tabel 4.3 viser de forventede indbetalinger til nybyggerifonden samt fondens forventede saldo i årene 2020-2026. Det er forudsat, at der ikke sker træk på nybyggerifonden i perioden.

Tabel 4.3

Forventede indbetalinger til nybyggerifonden 2020-2026 samt nybyggerifondens forventede saldo (mio. kr. i løbende priser)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Indbetaling i året	100	94	50	50	50	50	50
Saldo ultimo året	777	871	921	971	1.021	1.071	1.121

Anm.: Det bemærkes, at fremskrivningerne er baseret på antagelser om renteutviklingen, og at der der-for er usikkerhed forbundet med skønnet.

Kilde: Data fra Landsbyggefonden samt beregninger på basis af Landsbyggefondens årsregnskab for 2019.

Den anvendte fremskrivning af indbetalingerne til nybyggerifonden er udarbejdet af Landsbyggefonden. De forventede indbetalinger er sammensat af negativ ydelsesstøtte og midler fra provenufonden. Uforbrugte midler fra provenufonden ventes overført til nybyggerifonden den 1. juli 2021, idet provenufonden nedlægges denne dato¹².

Det er besluttet i Grøn boligaftale 2020¹³, at nybyggerifonden skal bidrage med 30,3 mio. kr. til refusion af statslige udgifter til en ny tilskudsordning til etablering af almene boliger på småøer og i ø-kommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø.

Det vurderes på den baggrund, at der er et råderum i nybyggerifonden i Landsbyggefonden på ca. 1,1 mia. kr. frem mod 2026, som der frit kan disponeres over. Disponering af råderummet vil alt andet lige reducere Landsbyggefondens formue.

Ved afslutningen af arbejdsgruppens arbejde har Landsbyggefonden forhøjet deres skøn til de fremtidige indtægter i nybyggerifonden fra negativ ydelsesstøtte væsentligt. Landsbyggefonden skønner nu, at råderummet i 2026 vil blive ca. 1,3 mia. kr. større end tidligere skønnet, så der i alt forventes et råderum på 2.451 mio. kr. frem til 2026. Forhøjelsen skyldes de aktuelt lave renter, og at størstedelen af de støttede lån er omlagt til F10

¹² Provenufonden blev oprettet som led i forsøgsordning med salg af almene boliger til lejerne som løb fra 2005 til 2009. Det indgik som led i indførelsen af en permanent salgsordning, at provenufonden skal nedlægges pr. 1. juli 2021, jf. § 2, stk. 4, i lov nr. 628 af 14. juni 2011.

¹³ Vedtaget ved lov nr. 2077 af 21. december 2020.

lån, så ydelserne ligger fast i de kommende år. Oplysningerne er kommet så sent, at arbejdsgruppen ikke har kunnet indarbejde de nye skøn i rapporten.

Kapitel 5

Nye tiltag til understøttelse af flere billige almene boliger

Det er arbejdsgruppens anbefaling, at der, som supplement til de eksisterende muligheder for at tilvejebringe billige almene boliger, igangsættes en række nye initiativer. Initiativerne er ikke gensidigt udelukkende, men kan kobles på forskellig vis i de tilfælde, hvor det giver mening lokalt. F.eks. vil etablering af nye almene boliger i en eksisterende almen boligafdeling kunne ske med tilskud, *jf. afsnit 5.1.*, hvilket samtidig udløser et fortætningsbidrag til den eksisterende afdeling, *jf. afsnit 5.2.* I princippet kunne huslejen for en delmængde af boligerne i den eksisterende afdeling ligeledes nedsættes, *jf. afsnit 5.3.* For at undgå en uforholdsmæssig høj støtteintensitet i de enkelte projekter og sikre at midlerne udnyttes mest effektivt til at skabe flere særligt billige boliger, skal der udarbejdes retningslinjer herfor.

5.1 Tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger

Som nævnt ovenfor har antallet af billige almene boliger været faldende over en længere årrække. Det er arbejdsgruppens vurdering, at der er behov for varigt at øge antallet af billige almene boliger.

Arbejdsgruppen foreslår, at der af råderummet i nybyggerifonden afsættes 680 mio. kr. til et tilskud på 400.000 kr. per bolig til nedbringelse af anskaffelsessummen for særligt billige almene familieboliger.

Tilskuddet vil kunne nedbringe den månedlige husleje med ca. 1.000 kr.

Ved en pulje på 170 mio. kr. om året i perioden 2022 til 2025 vil der kunne opføres 425 boliger årligt, svarende til 1.700 særligt billige almene familieboliger i alt.

For at undgå at skabe boligafdelinger med en meget ensidig beboersammensætning, skal boligerne integreres i projekter, hvor de særligt billige almene boliger højst må udgøre 15 pct. af boligerne i afdelingen. Med henblik på at sikre at boligerne kommer ned på en husleje på 3.500 kr. om måneden, må de særligt billige boliger ikke være større end 55 m².

Det foreslås, at kommunen skal have anvisningsretten til de særligt billige almene familieboliger. Kommunen skal ved anvisningen konkret vurdere, om den pågældende borger og familie har et særligt behov for en billig bolig. Det vil sikre den bedste udnyttelse af de særligt billige boliger og legitimere, at huslejen i netop disse boliger er relativt lavere end huslejen i de øvrige boliger i afdelingen.

Boligerne kan etableres ved nybyggeri på en ledig byggegrund, ved ombygning af eksisterende bygninger og ved fortætning af en eksisterende bebyggelse. Med henblik på at fremme bæredygtige boliger foreslås det at prioritere projekter, som indebærer ombygning af eksisterende bygninger eller fortætning af eksisterende bebyggelser.

Puljen på 680 mio. kr. foreslås fordelt ved fire ansøgningsrunder, hvor kommuner såvel som almene boligorganisationer kan ansøge. Ansøgningerne skal prioriteres efter følgende kriterier:

- Behovet for billige boliger i kommunen, f.eks. eksisterende andel af billige almene boliger, generelt prisniveau m.v.
- Fortætning af eksisterende boligafdelinger eller ombygning af eksisterende bygninger.
- Boligafdelingen placeres i et blandet byområde, og må ikke være beliggende i et udsat boligområde.

5.2 Bidrag ved fortætning af almene boligafdelinger

Fortætning af eksisterende bebyggelser fremmer bæredygtigheden, fordi den eksisterende bymæssige struktur udnyttes og derved sikrer en bedre udnyttelse af infrastruktur og faciliteter.

Der er ofte modstand mod fortætning fra de eksisterende beboer, fordi de oplever et tab af værdier, som ikke står mål med gevinsten ved at fortætte. F.eks. bliver der flere om at dele parkeringspladser, mindre grønne arealer og mulige skyggegener fra de nye bygninger.

For at øge beboernes incitament til at fortætte foreslår arbejdsgruppen at indføre et bidrag ved fortætning i almene boligafdelinger, som supplerer den økonomiske gevinst af afdelingen i første omgang opnår ved at sælge byggeretter fra. Bidraget skal gå til beboerne i den eksisterende afdeling. Bidraget skal anvendes til at gennemføre forbedringer for de eksisterende beboere, såsom etablering af elevator i forbindelse med opførelse af tagboliger. Bidraget opgøres på baggrund af udgifterne ved de forbedringsarbejder, som ønskes gennemført.

Arbejdsgruppen foreslår, at der af råderummet i nybyggerifonden afsættes 120 mio. kr. til et fortætningsbidrag på op til 100.000 kr. pr. nye bolig til den eksisterende boligafdeling, som skal fortættes.

Ved en pulje på 30 mio. kr. om året i perioden 2022 til 2025 vil der kunne opføres 300 fortætningsboliger årligt og i alt 1.200 almene boliger. Der er en risiko for, at tilskuddet ydes til projekter, som ville være blevet gennemført under alle omstændigheder. På den anden side har fortætningsbyggerier i den almene boligsektor et meget begrænset omfang, hvilket indikerer et uudnyttet potentiale.

Der opstilles ikke særlige krav til eller regler for boligerne, som etableres ved fortætning. De nye boliger kan opføres som almene familie- eller ungdomsboliger og kan for så vidt

også være private boliger. De nye boliger skal ses i sammenhæng med de eksisterende boliger. Således vil en afdeling med forholdsvis små boliger med fordel kunne fortættes med større moderne almene familieboliger, som via flyttekæder kan frigive små billige boliger.

Puljen på 120 mio. kr. foreslås fordelt ved fire ansøgningsrunder, hvor såvel kommuner som boligorganisationer kan ansøge. Ansøgningerne skal prioriteres efter følgende kriterier:

- Kommuner med høje grundpriser og/eller begrænsede byggemuligheder.
- Boligerne som opføres ved fortætning bidrager til en mere balanceret boligsammensætning i afdelingen.
- Boligafdelingen har en central beliggenhed.

Bidraget kan både søges som supplement til en ansøgning om tilskud til særligt billige almene familieboliger og ved andre fortætningsbyggerier i almene boligafdelinger.

5.3 Bidrag til nedsættelse af husleje i eksisterende almene familieboliger

Det er arbejdsgruppens vurdering, at der er et presserende behov for at øge antallet af billige almene boliger. Nye almene boliger vil først kunne blive taget i brug i løbet af 3-4 år. Derfor er der behov for at sikre en hurtigere nedsættelse af huslejen i et antal eksisterende almene boliger.

Arbejdsgruppen foreslår, at der af råderummet i nybyggerifonden afsættes 120 mio. kr. til et løbende bidrag på 15.000 kr. om året per bolig til nedbringelse af huslejen i almene familieboliger.

Hensigten med ordningen er at konvertere nogle eksisterende almene boliger til særligt billige almene familieboliger, som personer med lav indkomst kan betale. Der skal derfor ikke ydes støtte til boliger, som i forvejen er billige. Det foreslås derfor, at der kan ydes et bidrag til boliger, som har en husleje på 4.500 kr. til 5.000 kr. om måneden. Ved et bidrag på 15.000 kr. om året vil det bringe huslejen ned til omkring 3.500 kr. om måneden.

Det foreslås, at bidraget følger lejekontrakten og gives over en 10-årig periode med fuldt bidrag i de første fem år, hvorefter bidraget løbende aftrappes i den efterfølgende 5-årige periode. Aftrapningen har til hensigt at give beboeren øget incitament til at forbedre sin økonomiske situation. Såfremt boligen nyudlejes efter to år, bortfalder bidraget.

Det vurderes, at der inden for en ramme på 120 mio. kr. vil kunne ydes bidrag på 15.000 kr. om året til 1.300 boliger. Baseret på flyttemønstre skønnes det, at efter fem år vil ca. 1.000 boliger fortsat være omfattet af ordningen. Ordningen vil udløbe ved udgangen af 2031.

Det foreslås, at kommunen skal have anvisningsretten til boligerne. Kommunen skal ved anvisningen konkret vurdere, om den pågældende borger eller familie har et særligt behov for en billig bolig. Det vil sikre den bedste udnyttelse af de billige boliger og legitimere, at huslejen i netop disse boliger er relativt lavere end huslejen i de øvrige boliger i afdelingen.

Puljen på 120 mio. kr. foreslås fordelt ved en ansøgningsrunde, hvor kommuner såvel som boligorganisationer kan ansøge. Ansøgningerne skal prioriteres efter følgende kriterier:

- Behovet for billige boliger i kommunen, f.eks. eksisterende andel af billige almene boliger, generelt prisniveau m.v.

5.4 Støtte til omdannelse af eksisterende ejendomme til almene boliger

Udnyttelse af eksisterende private og offentlige ejendomme ved ombygning til almene boliger kan være en mere bæredygtig måde at tilvejebringe nye almene boliger, da eksisterende bystrukturer udnyttes og bygninger genanvendes.

Det er efter gældende regler muligt at opføre almene boliger med offentlig støtte ved ombygning af eksisterende ejendomme. Ved etablering af almene familieboliger er det dog en betingelse, at ejendommen ikke allerede anvendes til beboelse, og ved etablering af almene ungdomsboliger, at der sker en tilvækst af boliger, hvis ejendommen allerede anvendes til beboelse.

Ombygning af eksisterende ejendomme er dog ofte byggeteknisk vanskeligere at gennemføre end nyopførelse af almene boliger. Hertil kommer, at købsprisen på ejendomme, der egner sig til ombygning til almene boliger, og som har en god beliggenhed, i mange tilfælde er for høj til, at boligerne samlet set kan etableres inden for det maksimumsbeløb, som gælder for almene boliger. Derfor har ombygningsprojekter et begrænset omfang.

Arbejdsgruppen foreslår, at der af råderummet i nybyggerifonden afsættes en pulje på 100 mio. kr., som skal anvendes som supplerende finansiering ved erhvervelse af eksisterende og ombygningsegnede ejendomme (såsom hoteller, herberger eller kontorbygninger) på særligt attraktive steder, hvor der er behov for flere almene boliger. Den supplerende finansiering kan anvendes til dækning af mankoen udover, hvad maksimumsbeløbet tillader. Ombygningen forudsættes tillige finansieret ved tilsagn fra kommunalbestyrelsen efter almenboligloven.

Midlerne skal kunne søges løbende af kommuner og boligorganisationer, så der kan træffes en afgørelse, når muligheden for at indgå en købsaftale er til stede. Midlerne fordeles under hensyntagen til følgende kriterier:

Ved afgørelse om støtte fra puljen skal der lægges vægt på:

- Behovet for almene boliger i kommunen.
- At boligerne får en central beliggenhed i byen, som ikke vil kunne opnås ved traditionelt nybyggeri.
- At købsprisen og rimelige ombygningsudgifter ikke kan holdes inden for maksimumsbeløbet.
- At ombygningsudgifterne er beskedne, så boligerne samlet set kan tilvejebringes ved et meget lille klimaaftryk sammenholdt med nybyggeri.

Antallet af nye almene boliger, som der vil kunne komme ud af puljen, afhænger i høj grad af, hvad det er for nogle projekter, der søges om støtte til. Hvis der f.eks. ydes en støtte på 200.000 kr. pr. bolig i ekstra støtte, vil puljen kunne bidrage til yderligere 500 almene boliger.

Forslaget skal ses i lyset af, at initiativet kan tilvejebringe boliger på lokationer, hvor det ellers kan være vanskeligt at opføre almene boliger, ligesom genanvendelsen og udnyttelse af eksisterende bygninger spiller en rolle. Det skal vejes op imod, at antallet af boliger, der forventes med initiativet, er usikkert.

5.5 Forsøgsordning med mere bæredygtige almene familieboliger

Det er arbejdsgruppens vurdering, at fremtidens almene boliger ikke bare skal have en så lav husleje som muligt, men også opføres efter bæredygtige principper. Derfor skal bæredygtigt byggeri udvikles og fremmes ved en fortsat industrialisering og digitalisering af byggeprocesser i kombination med en genopdyrkning af nogle af de gamle byggematerialer og byggeskikke.

Bæredygtige byggematerialer vurderes ikke at være dyrere end sædvanlige materialer, men projekteringen og udførelse bryder med sædvanen og introducerer derfor risiko og meromkostninger til projektering m.v.

Med henblik på fremme bæredygtigt byggeri foreslår arbejdsgruppen, at der af råderummene i nybyggerifonden afsættes 76 mio. kr. til en forsøgspulje.

Midlerne kan efter ansøgning anvendes til de meromkostninger, der følger af at opføre bæredygtige boliger efter gamle byggetraditioner og byggematerialer. Der lægges vægt på, at boligerne, ud over at være særligt bæredygtige, samtidigt skal være billige. Puljen skal ses som et supplement til den generelle bæredygtighedspulje afsat med Grøn bolig-aftale 2020. Formålet med den generelle pulje er væsentligt bredere ud fra et bæredygtighedsperspektiv, idet forsøg med/analyser af f.eks. muligheder for energieffektivisering, genanvendelse af byggematerialer, forlængelse af bygningers levetid m.v. kan støttes. Nærværende forsøgspulje adskiller sig således fra den generelle bæredygtighedspulje ved, at midlerne skal anvendes til dækning af meromkostninger forbundet med forsøg med gamle byggetraditioner og byggematerialer samt, at boligerne samtidig skal være betalelige for målgruppen med en begrænset økonomisk formåen.

Midlerne foreslås udmøntet ved to ansøgningsrunder i henholdsvis 2022 og 2023.

Ansøgerne skal beskrive en bæredygtighedsstrategi, som de ønsker at udvikle og forfølge. Der kan på grundlag af et budget ydes støtte til at realisere bæredygtighedsstrategien. Det er en forudsætning, at kommunen giver tilsagn om støtte til opførelse af et konkret byggeri.

Der nedsættes en faglig bedømmelsesgruppe, som vurderer og indstiller ansøgere til at komme i betragtning til støtte.

5.6 Enhed for efterlevelse af arbejdsklausuler, sociale klausuler og frivillige aftaler

Landsbyggefonden opfordrer boligorganisationer til at indgå partnerskaber med entreprenører om at skabe lærepladser og andre uddannelses- og beskæftigelsesfremmende indsatser i forbindelse med renoveringssager, som de støtter. Boligorganisationen kan også stille krav om lærepladser og andre former for beskæftigelse og uddannelse i forbindelse med udbuddet af byggeopgaverne. Landsbyggefonden stiller krav om, at arbejdet foregår under normale danske løn- og arbejdsvilkår. Kravene – såkaldt arbejdsklausuler - vedrører de ansatte, som entreprenøren og eventuelle underentreprenører beskæftiger i Danmark med henblik på, at opgaven løses.

Det er overladt til de almene bygherrer at sørge for, at krav og aftaler efterleveres af de udførende på byggerierne.

Siden 2014 er der gennemført en årlig optælling af, hvor mange lærepladser og beskæftigelsesforløb, der er etableret hos byggevirksomheder på de almene byggesager.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at bæredygtigt byggeri også skal være socialt ansvarligt byggeri. Derfor er det afgørende, at arbejdet udføres efter danske løn- og arbejdsvilkår, og at der løbende uddannes en bæredygtig arbejdsstyrke inden for byggeriet.

Arbejdsgruppen foreslår, at der afsættes 4 mio. kr. frem til 2026 til en enhed, som skal vejlede boligorganisationerne om, hvordan efterlevelse af aftaler om lærepladser m.v. sikres, og som gennem stikprøvekontroller efterprøver om byggevirksomheder rent faktisk efterlever de aftaler, som de har indgået med boligorganisationerne. Enheden forankres i Landsbyggefonden.

Dokumenterer enheden manglende efterlevelse af krav og aftaler, er det op til boligorganisationen at sanktionere og følge op på sagen.

www.im.dk