



**LANDSBYGGEFONDEN**

Folketingets Boligudvalg  
Christiansborg  
1240 København K

### **Vedr.: Almene boliger med fremtid**

./ Landsbyggefonden fremsender hermed 80 eksemplarer af rapport om behovet for renoveringsmæssige tiltag i den almene boligsektor de næste 20 år.

Det er som bekendt en central del af Landsbyggefondens virksomhed at yde støtte til investeringer i udbedringer af byggeskader, renoveringer, forbedringer samt afhjælpning og forebyggelse af social og etnisk segregering.

Det overordnede sigte med denne virksomhed er langsigtet at styrke de problemramte almene boligområders konkurrenceevne og bringe dem ind i en positiv udvikling, samt mindst lige så vigtigt at forebygge at en lang række af de øvrige almene boligområder udvikler sig til problemområder.

De langsigtede udfordringer med at sikre de almene boligers konkurrenceevne blev tilbage i 2000 belyst i rapporten "Fysisk opretning og forbedring af de almene boligafdelinger", som blev udarbejdet for Landsbyggefonden.

Siden 2000 er der indhøstet yderligere erfaringer med renoveringer, og der er planlagt og igangsat helhedsplaner i en lang række større boligområder, og det blev besluttet, at analysen fra 2000 skulle opdateres.

Formålet med rapporten er at belyse, hvilke renoveringsmæssige tiltag m.v., der skal foretages i løbet af de næste 20 år i den almene sektor for at sikre den fornødne konkurrenceevne og afhjælpe og forebygge, at boligområder fanges i en negativ udvikling med fysisk forfald og stigende segregering og ghettoisering. Kommunerne har en central rolle i denne proces.

Metodisk hviler denne analyse på samme grundlag som 2000-analysen, men der er i fremstillingen valgt at fokusere på en række konkrete bebyggelser og beskrive udfordringerne og de mulige løsninger. Dette skal også tjene som inspiration til de almene boligorganisationer og kommunerne.

Stuðiestræde 50  
1554 København V

Telefon 3376 2000  
Telefax 3376 2005

lbf@lbf.dk  
www.lbf.dk

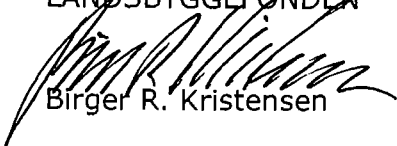
CVR nr. 62 47 54 12

5. september 2006

Vor ref.: /BRK

Rapporten er udarbejdet af WITRAZ arkitekter. Hvis der er behov for yderligere oplysninger, er fonden til rådighed.

Med venlig hilsen  
LANDSBYGGEFONDEN



Birger R. Kristensen

## **Almene boliger med fremtid Det fremtidige renoveringsbehov for almene boliger**

### **Resumé.**

I rapporten om det fremtidige renoveringsbehov i den almene sektor vurderes der at være behov for investeringer på 163 mia.kr. over de næste 20 år.

Tallet kan lyde enormt men opgjort som en gennemsnitlig årlig investering for pr. almen bolig svarer det til 340.000 kr. over 20 år, eller 17.000 kr. pr. år.<sup>1</sup>

Denne nye rapport fra Landsbyggefonden er en opdatering af en lignende behovsvurdering fra 2000, hvor det samlede investeringsbehov blev vurderet til 135 mia.kr. over de kommende 20 år.

Selvom opjusteringen af investeringsbehovet fra 135 mia.kr. til 163 mia.kr. stort set modsvarer stigningen i byggeindekset på knap 20 pct. fra 2000 til 2006, skal det klart understreges, at renoveringsefterslæbet er blevet større de seneste år, fordi der ikke er sket en opretning af problemerne i tide.

Renoveringer støttet af Landsbyggefonden har siden 2000 medvirket til at reducere investeringsbehovet noget i f.eks. montagebyggerierne opført i perioden 1960-1974, men samtidig har det stigende efterslæb i bl.a. det ældre byggeri medvirket til at øge investeringsbehovet.

Det samlede investeringsbehov over de næste 20 år for forskellige årgange af alment byggeri er vurderet således:

**Tabel 1. Investeringer fordelt på opførelsesår**

	Frem til 1959	1960 - 1974	1975- 2000	I alt
Investeringer	495.000	400.000	135.000	340.000

### **Tilgængeligheden skal forbedres**

Et væsentligt investeringsområde er investeringer i forbedret tilgængelighed, dvs. installation af elevatorer og bedre tilgængelighed inde i de enkelte boliger typisk ændringer af baderum og køkkener særligt i den ældre del af boligmassen, herunder også sammenlægning af boliger.

Som indikation på den alt for ringe tilgængelighed i det almene byggeri er i tabel 2 herunder vist andelen af boliger betjent med elevatorer. Det fremgår f.eks., at i det ældre

<sup>1</sup> Investeringer i denne størrelsesorden svarer formentlig til, hvad der årligt investeres i et parcelhus inkl. GDS-arbejde.

byggeri er kun knap 5 pct. af boligerne betjent med elevatorer, og i hele den almene boligmasse er kun 12 pct. af boligerne elevatorbetjent.

Det er en alt for lav andel sammenholdt med beboersammensætningen både nu og ikke mindst i fremtiden, hvor andelen af seniorer er stigende. Sammenlignet med de øvrige nordiske lande vurderes tilgængeligheden klart at være dårligst i Danmark.

**Tabel 2. Elevatorbetjening i almene etageboliger**

	1945	45-59	60-74	74+	Alle
Etageboliger	43.092	91.035	134.770	82.613	349.565
Elevatorer	2.021	8.354	19.827	10.287	40.489
Andel med elevatorbetjening i pct.	5%	9%	15%	12%	12%

I opgørelsen af investeringsbehovet den netop udsendte rapport fra Landsbyggefondens forudsættes en forøgelse af elevatorbetjeningen over de kommende 20 år, således at 30 pct. af boligerne i både det ældre og det nyere etagebyggeri bliver elevatorbetjent.

### **Samlet investeringsbehov og Landsbyggefondens midler**

Det samlede investeringsbehov på 163 mia.kr. over 20 år kan ikke dækkes af Landsbyggefondens midler.

Hovedreglen for Landsbyggefondens støtte til investeringer er, at beboerne finansierer investeringen med en beboerbetaling på 3,4 pct. af investeringssummen, og dette beløb opreguleres med  $\frac{3}{4}$  af inflationen de følgende 30 år. Landsbyggefonden støtter med forskellen mellem beboerbetalingen og ydelsen på realkreditlånene, der finansierer investeringen.

Som tommelfingerregel støtter Landsbyggefonden med en tredjedel af investeringsbeløbet, og beboerne finansierer to-tredjedel.

Med denne fordelingsnøgle ville investeringsbehovet på 163 mia.kr. fordre en støtte fra Landsbyggefonden på over 50 mia.kr.

Støtten fra Landsbyggefonden er imidlertid afgørende, hvis det skal lykkes at fremtidssikre det almene byggeri f.eks. omkring tilgængelighed. Det kan således nævnes, at det vurderes at koste ca. 300.000 kr. i gennemsnit pr. bolig at installere elevator i ældre etagebyggeri, og hertil kan komme følgeinvesteringer i den enkelte bolig for at gøre den tilgængelig.

Investeringer af denne størrelsesorden kan ikke bæres af den enkelte beboer, og det er derfor helt afgørende, at Landsbyggefonden kan yde støtte.