

Deloitte.



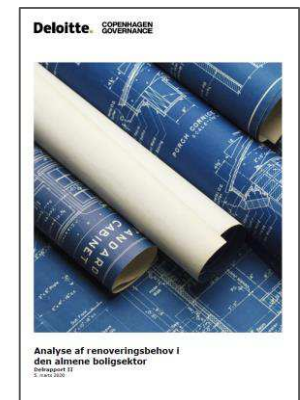
**Analyse af renoveringsbehov i den
almene boligsektor**
Teknisk gennemgang

Maj 2020

Analysens fokus

- 1 At etablere grundlaget for en mere databaseret tilgang til estimering af renoveringsbehovet
- 2 At vurdere incitament og effektivitet af de nuværende renoverings- og driftsstøtteordningerne
- 3 At identificere muligheder for at forbedre datagrundlaget med henblik på at kvalificere estimeringen af renoveringsbehovet og forbedre styringen i den almene bolig sektor

4 delrapporter



The background of the slide is a detailed architectural drawing, likely a set of blueprints, showing various structural and decorative elements. Several sheets of paper are rolled up, creating a sense of depth and focus on the design process. The drawings include technical specifications, dimensions, and labels for different parts of a building, such as 'Porch Cornice' and 'Sub Floor'.

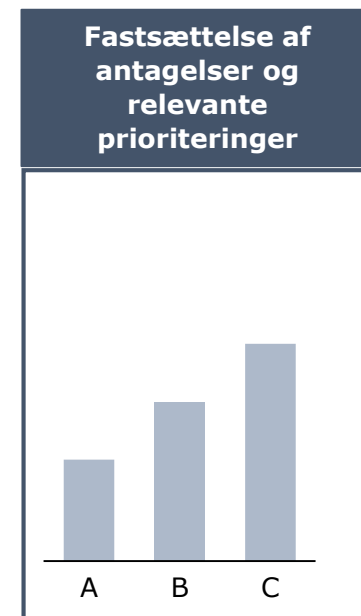
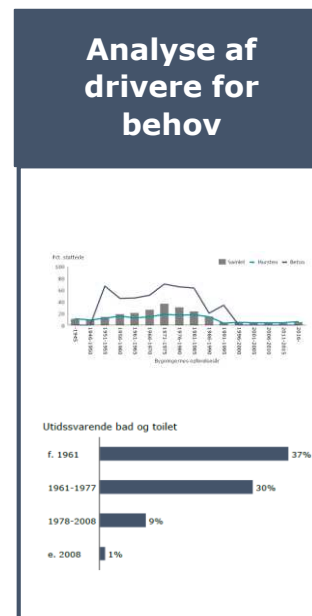
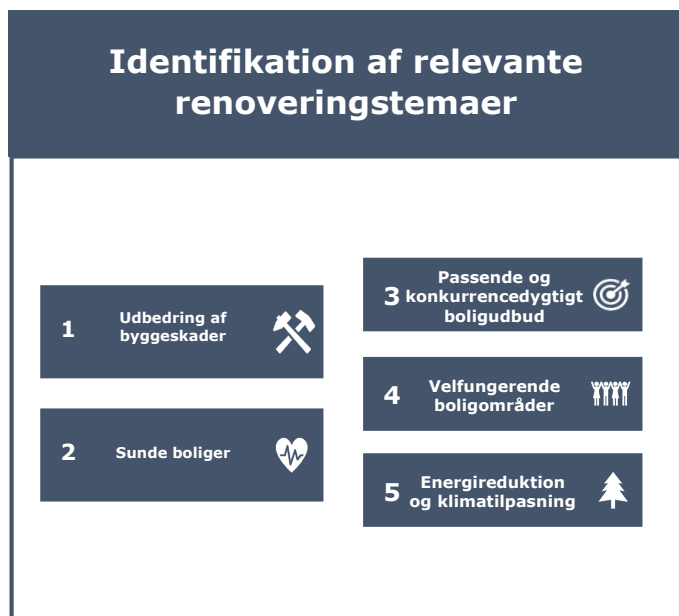
Delrapport II

Analyse af renoveringsbehovet

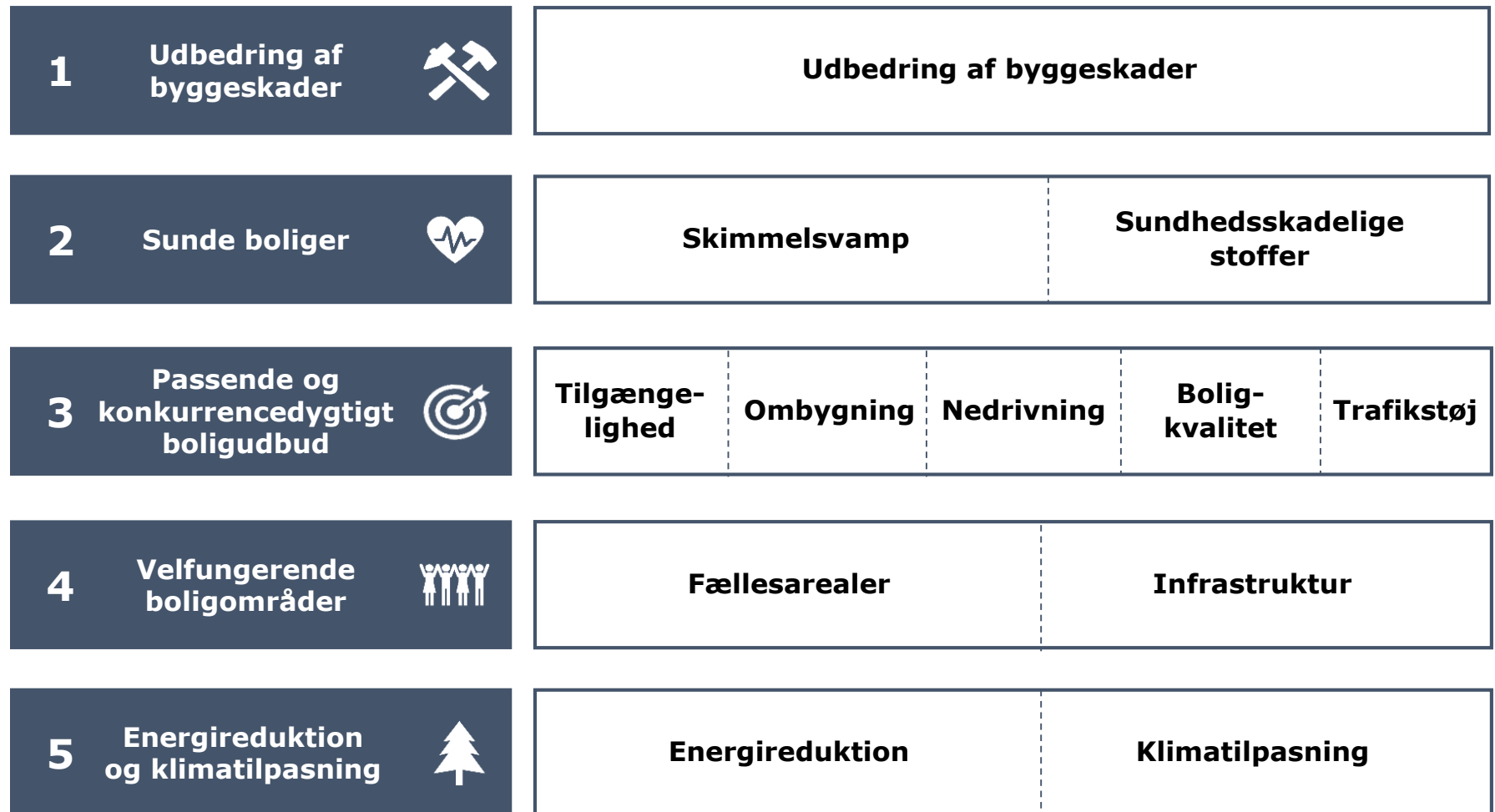
Introduktion til analysen

Analysens fokus og elementer

- Etablering af et styrket grundlag for opgørelse af renoveringsbehovet i den almene sektor
- Opstille dynamisk datamodel til at estimere scenarier for renoveringsbehov ud fra forskellige politiske prioriteringer.
- Beskrivelse af renoveringstemaer, renoveringsindsatser, drivere af renoveringsbehov og mulige estimater for fremtidigt renoveringsbehov



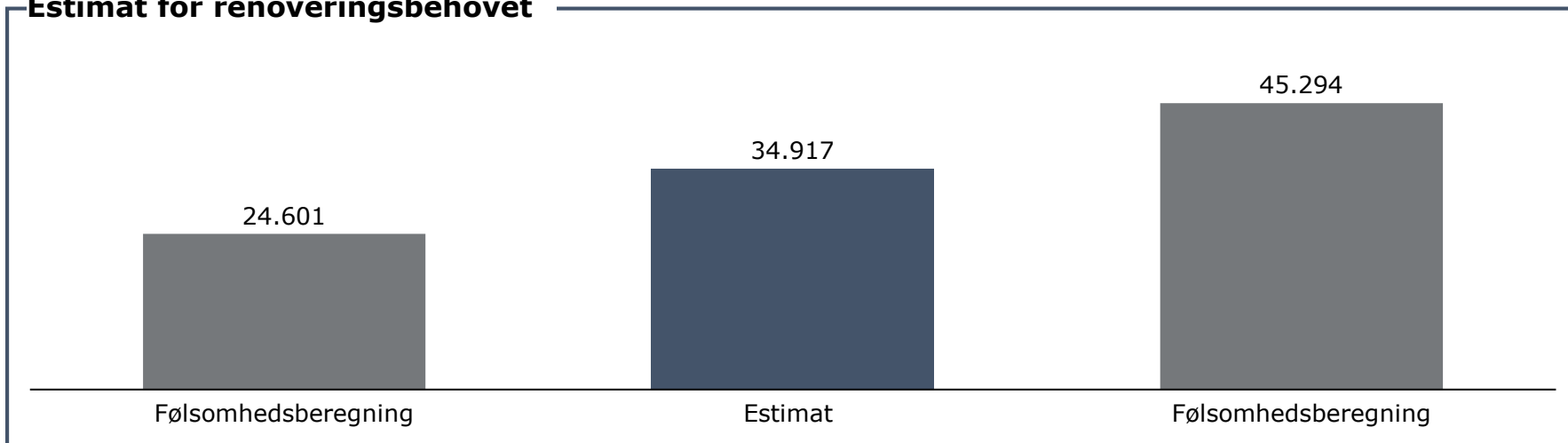
Analysen fokuserer på fem renoveringstemaer og tolv underliggende renoveringsindsatser



Tema 1: Udbedring af byggeskader

Byggeskader

Estimat for renoveringsbehovet



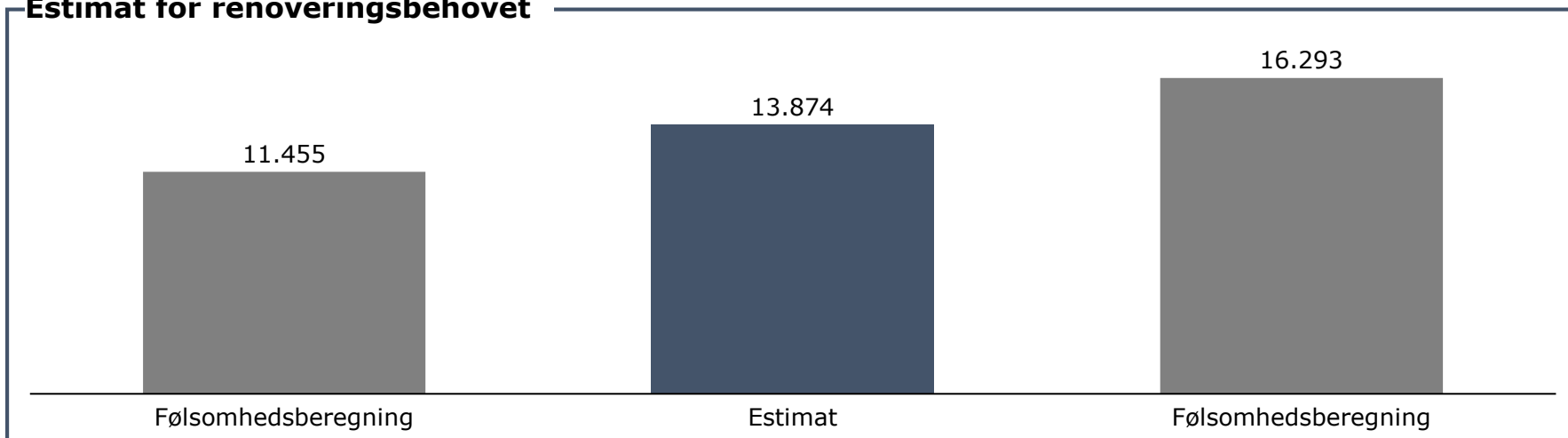
Centrale overvejelser

- Udbedring af byggeskader kan vanskeligt fravælges og er derfor medtaget som del af fundamentet for scenarieudvikling opgjort i rapportens kapitel 7.
- Opførelsesår og facadematerialer er typisk drivere for renoveringsbehovet inden for dette tema.
- Udbedring af byggeskader omfatter ofte indsatser, der også reducerer bygningernes energiforbrug.
- Kvalitetssikring af det fremtidige byggeri og bedre løbende vedligehold af det nuværende kan formentlig reducere behovet i fremtiden.

Tema 2: Sunde boliger

Skimmelsvamp. Sundhedsskadelige stoffer.

Estimat for renoveringsbehovet



Centrale overvejelser

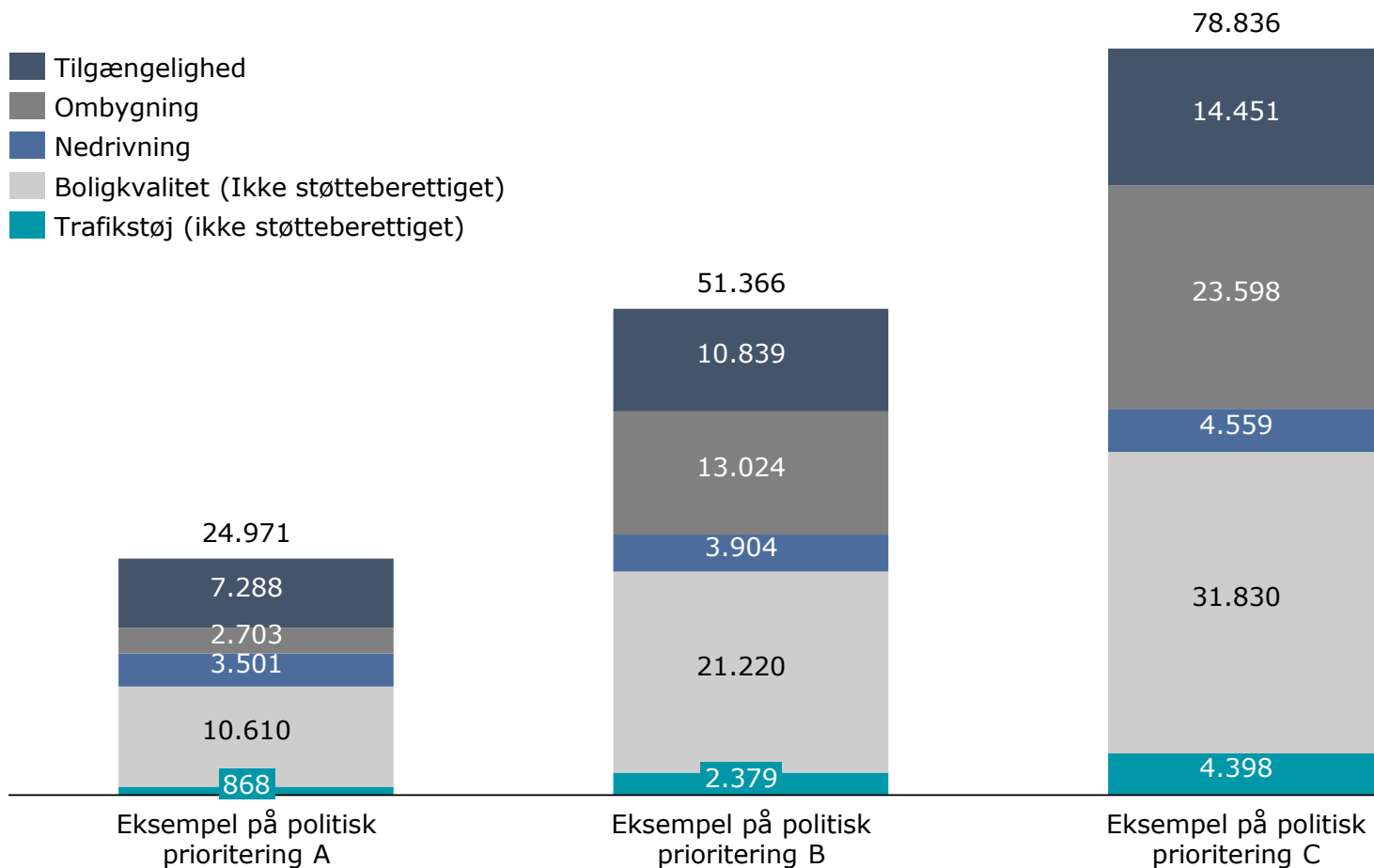
- De to renoveringsindsatser kan vanskeligt fravælges og er derfor medtaget som del af fundamentet for scenarieudvikling opgjort i rapportens kapitel 7.
- Opførelsesår og byggematerialer er typisk drivere for renoveringsbehovet inden for dette tema.
- Indsatser mod skimmelsvamp omfatter også indsatser, der reducerer bygningernes energiforbrug.
- Forebyggelse af skimmelsvamp kan formentlig reducere behovet i fremtiden.

Tema 3: Passende og konkurrencedygtigt boligudbud

Tilgængelighed. Ombygning. Nedrivning. Boligkvalitet. Trafikstøj

Estimat for renoveringsbehovet

- Tilgængelighed
- Ombygning
- Nedrivning
- Boligkvalitet (Ikke støtteberettiget)
- Trafikstøj (ikke støtteberettiget)



Tema 3: Passende og konkurrencedygtigt boligudbud

Tilgængelighed. Ombygning. Nedrivning. Boligkvalitet. Trafikstøj

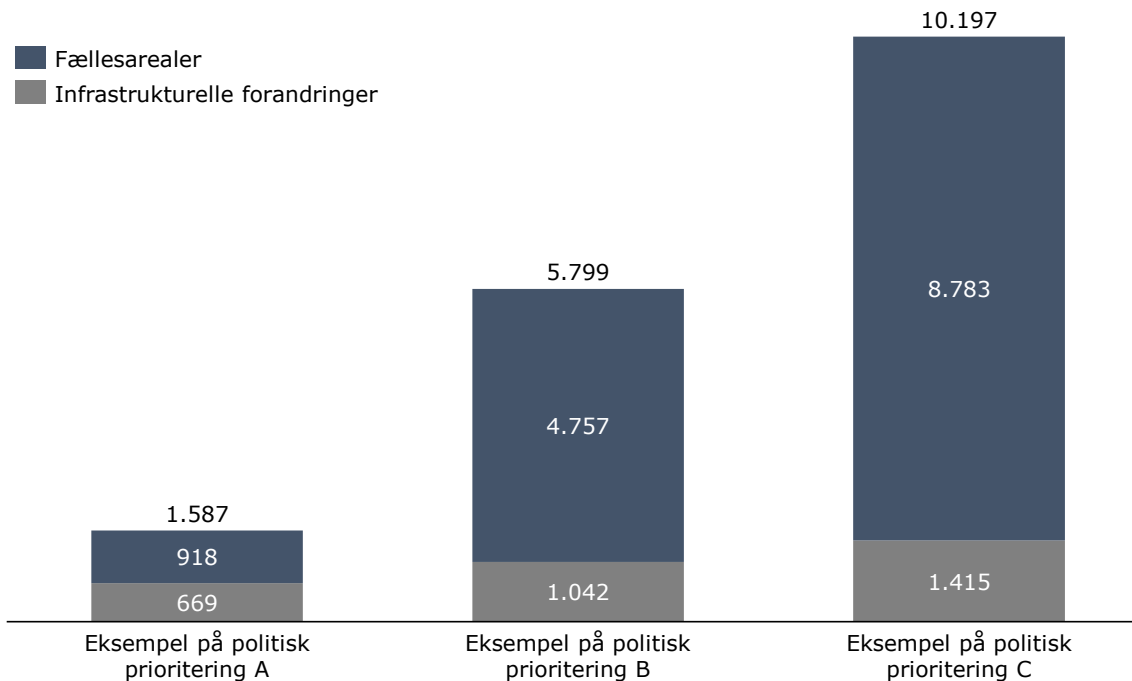
Centrale overvejelser

- Beboersammensætning, udlejningsvanskeligheder, demografiske forandringer og opfattelse af boligstandard driver typisk renoveringsbehovet inden for dette tema.
- Behovet for tilgængelige boliger antages at være stigende på grund af flere ældre.
- Det er i dag uklart, hvordan behov for og udbud af tilgængelige boliger matcher hinanden.
- Almene boliger uden køkken, bad eller toilet findes stort set ikke længere.
- Små ældre og utidssvarende boliger i både udsatte og ikke-udsatte afdelinger ombygges dog, hvilket kan have negative konsekvenser for udbuddet af billige boliger, men påvirke beboersammensætningen positivt.
- Nedrivninger kan være nødvendige i udsatte områder og i kommuner med negativ befolkningsudvikling, men kræver strategisk overblik i forhold til ændringer i boligudbuddet.
- Beboerne efterspørger fortsat højere boligkvalitet i form af tidssvarende badeværelser, køkkener, altaner, lydisolering mv. Beboernes ønsker om bedre boligkvalitet og behovet for konkurrencedygtige almene boliger skal balanceres med behovet for billige boliger.
- Trafikstøj er potentielt sundhedsskadeligt, men er ikke en støtteberettiget indsats i dag.

Tema 4: Velfungerende boligområder

Fællesarealer. Infrastruktur.

Estimat for renoveringsbehovet



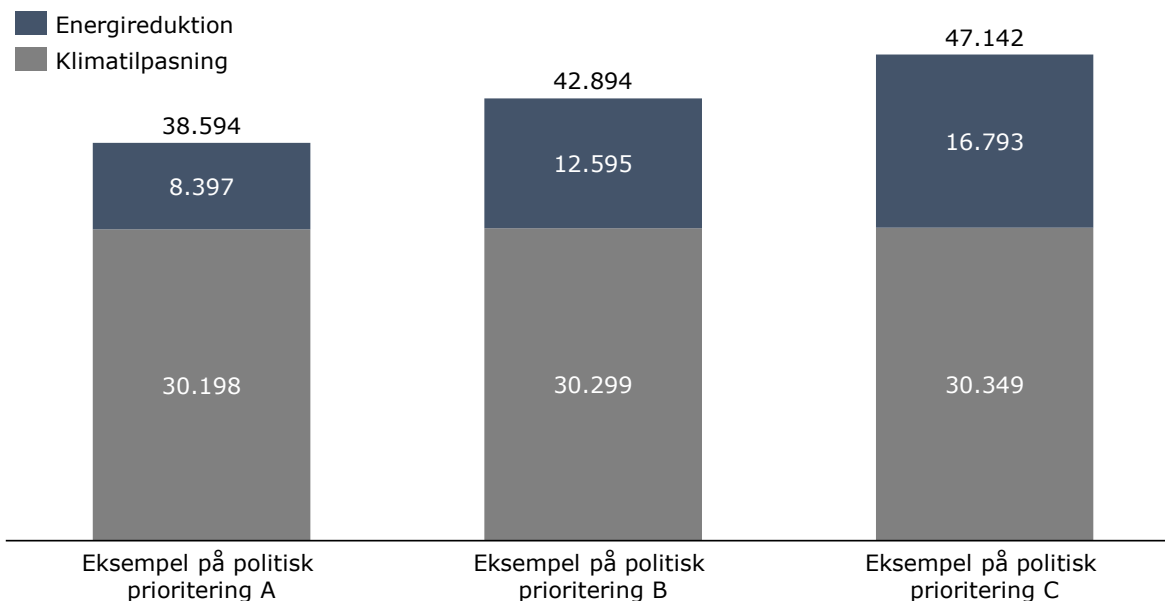
Centrale overvejelser

- Beboersammensætning, udlejningsvanskeligheder og utidssvarende fællesarealer driver typisk renoveringsbehovet inden for dette tema.
- Renovering af fællesarealer bruges til øge trygheden og det sociale fællesskab i både udsatte og ikke-udsatte afdelinger. Renoveringsbehovet afhænger derfor i høj grad af, om man både vil støtte udsatte og ikke-udsatte afdelinger.

Tema 5: Energireduktion og klimatilpasning

Energireduktion. Klimatilpasning.

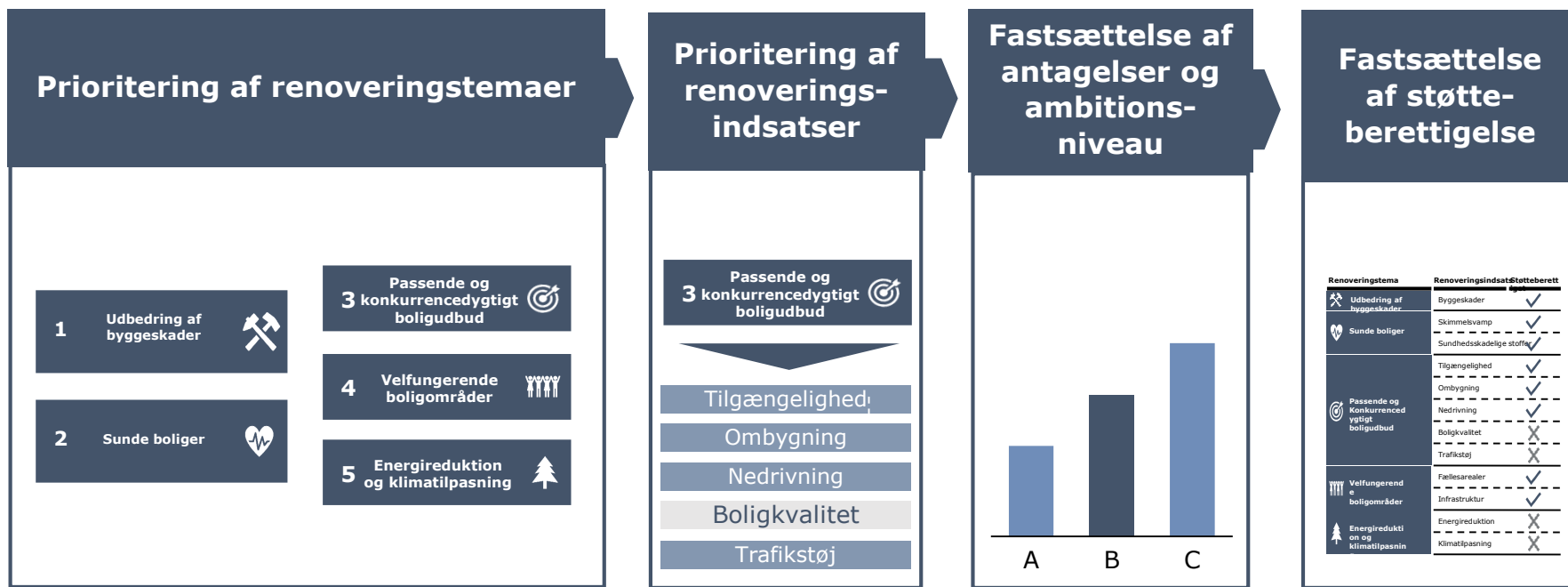
Estimat for renoveringsbehovet



Centrale overvejelser

- Bygningernes energimærke og placering i forhold til konsekvenser af klimaforandringer er drivere for renoveringsbehovet inden for dette tema.
- Investeringer, der ikke i sig selv er økonomisk rentable, er ikke medtaget, men er betydeligt større.
- Ikke-rentable investeringer kan være relevante ved udbedring af byggeskader eller som følge af klimamålsætninger.
- Omkostningerne til klimatilpasning kan reduceres ved fælles indsatser fra kommuner, stat mv.

Tilgang til opgørelse af renoveringsbehov



Fastsættelse af Landsbyggefondens investeringsramme

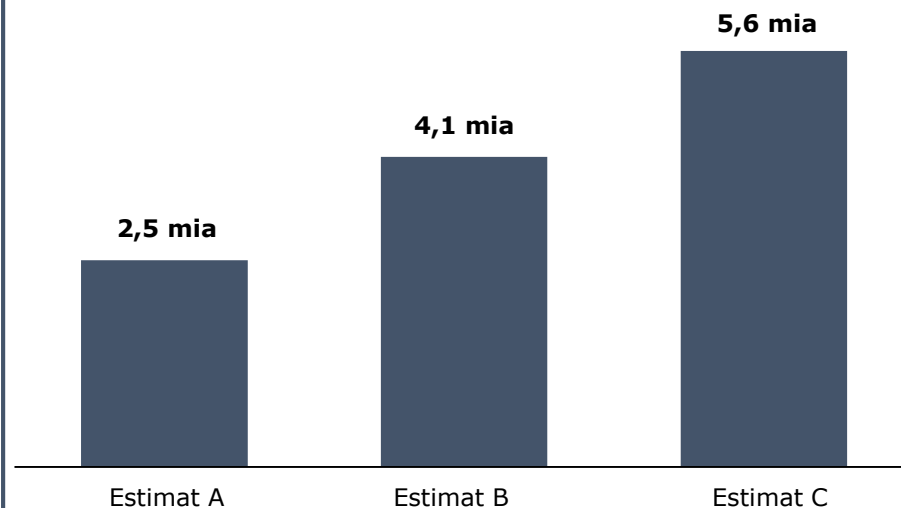


Estimater for investeringsrammen ved nuværende støtteberettigelse

Renoveringsindsats	Støtteberettiget
Byggeskader	✓
Skimmelsvamp	✓
Sundhedsskadelige stoffer	✓
Tilgængelighed	✓
Ombygning	✓
Nedrivning	✓
Boligkvalitet	✗
Trafikstøj	✗
Fællesarealer	✓
Infrastruktur	
Energireduktion	✗
Klimatilpasning	✗

Estimat for investeringsramme (mio. kr. per år)

- De støtteberettigede arbejder er på tværs af temaerne i rapporten opgjort til ca. 2,5 – 5,6 mia. kr. årligt
- Investeringsrammen har i perioden 2003-2020 været på 65,5 mia. kr. svarende til ca. 3,6 mia. kr. årligt



The background features several architectural blueprints spread out, with three sections rolled up. The blueprints contain technical drawings of building details, including a porch cornice and various structural elements. Labels like 'PORCH CORNICE SCALE - 1/2" = 1'-0"', 'Sub Floor', and 'Walls above faced with' are visible. The rolled-up sections are white, contrasting with the blue-tinted paper.

Delrapport I, III og IV

Delrapport III og IV

Analyse af renoverings- og driftsstøtteordningerne

Analysen viser, at støtteordningerne er komplekse, men generelt fungerer godt og hensigtsmæssigt.

Analysen peger dog på en række opmærksomhedspunkter, herunder at

- der er tendens til, at afdelinger, der vedligeholder mindre, også har større behov for støtte.
- det kan sammenholdes med, at der mulighed for at få støtte til vedligeholdelsesudgifter, og at nogle afdelinger ligger i områder, hvor markedsløjen ikke kan dække afdelingernes udgifter.
- der er forskel på, i hvor høj grad kommunerne styrer boligpolitikken i forbindelse med renoveringerne og fører tilsyn med afdelingernes henlæggelser til vedligehold.

Analyse af datagrundlaget i den almene sektor

Opgørelsen af renoveringsbehovet er i vist omfang baseret på antagelser om afdelingernes faktiske renoveringsbehov.

Bedre data vil kunne styrke:

- fremtidige opgørelser af renoveringsbehovet ved hjælp af modellen.
- Boligorganisationernes styring af og kommunernes tilsyn med afdelingernes vedligeholdelse – og dermed deres behov for støtte.

Digitalisering af afdelingernes vedligeholdelsesplaner kan gennemføres relativt enkelt, da en række forudsætninger allerede er til stede.

Sektoren ser samtidig fordele ved mere standardiserede og digitale opgørelser af vedligeholdelsesbehovet.

Delrapport I: Anbefalinger til fremadrettede indsatsområder

Forenkling af støtteordninger

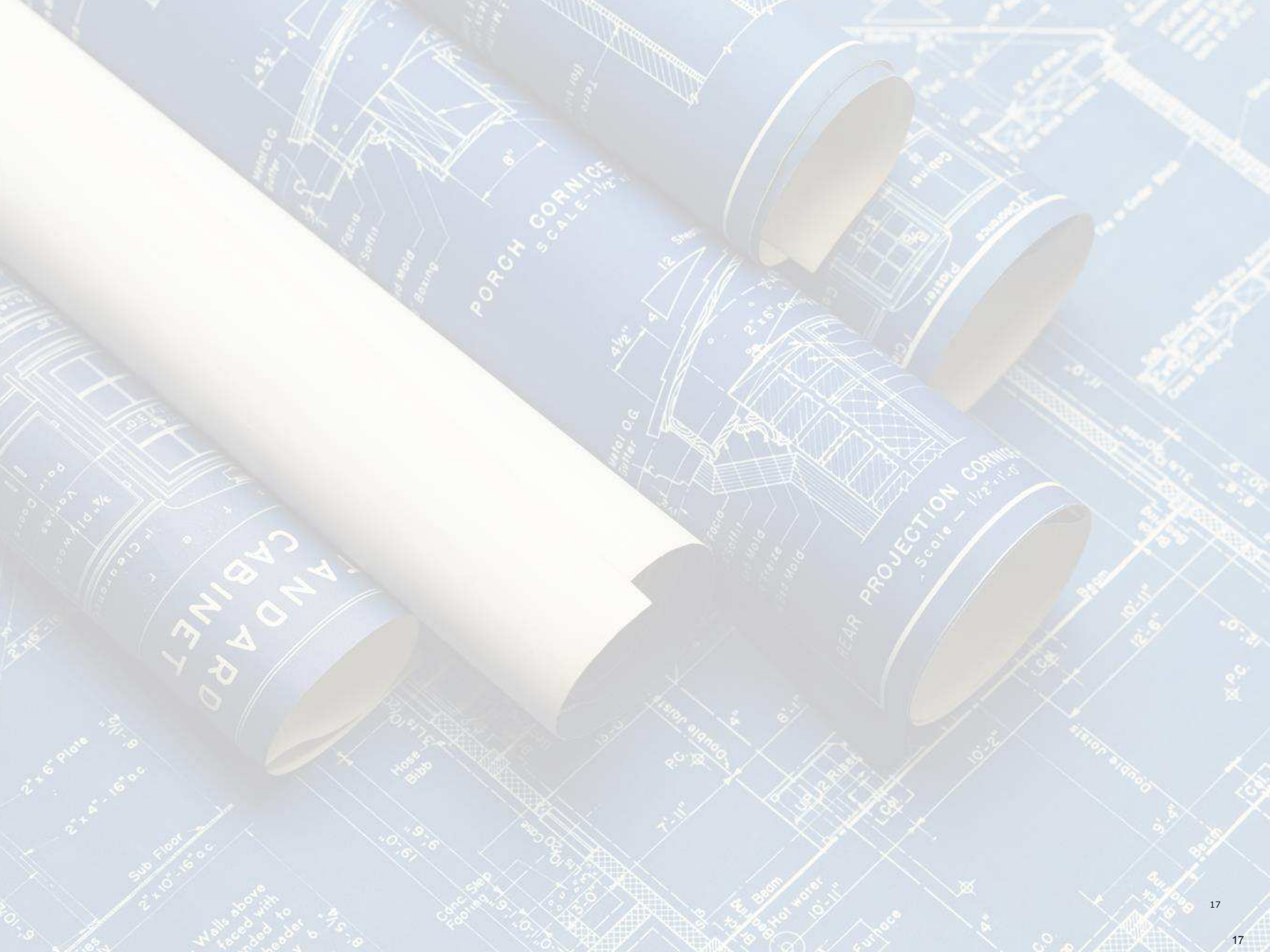
- Forenkling af renoveringsstøtteordningen
- Klarere rammer og forenkling af driftsstøtteordningerne
- Opdatering af støttekategorier og regulering med henblik på stærkere målstyring og systematisk opfølgning på effekten af renoveringsstøtten

Styrket styring af sektor

- Øget fokus på at sikre tilstrækkelige henlæggelser og vedligeholdelse

Styrket datagrundlag

- Styrket kommunalt tilsyn med den almene sektor
- Øget digitalisering og bedre dataunderstøttelse



STANDARD CABINET

PORCH CORNICE
SCALE - 1/2" = 1'-0"

REAR PROJECTION CORNICE
Scale - 1/2" = 1'-0"