

12 Maj 2022

Den aktuelle situation for det almene byggeri

v/Bent Madsen, Adm. direktør i BL

Foretræde for Indenrigs- og boligudvalget d. 12/5 2022

BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

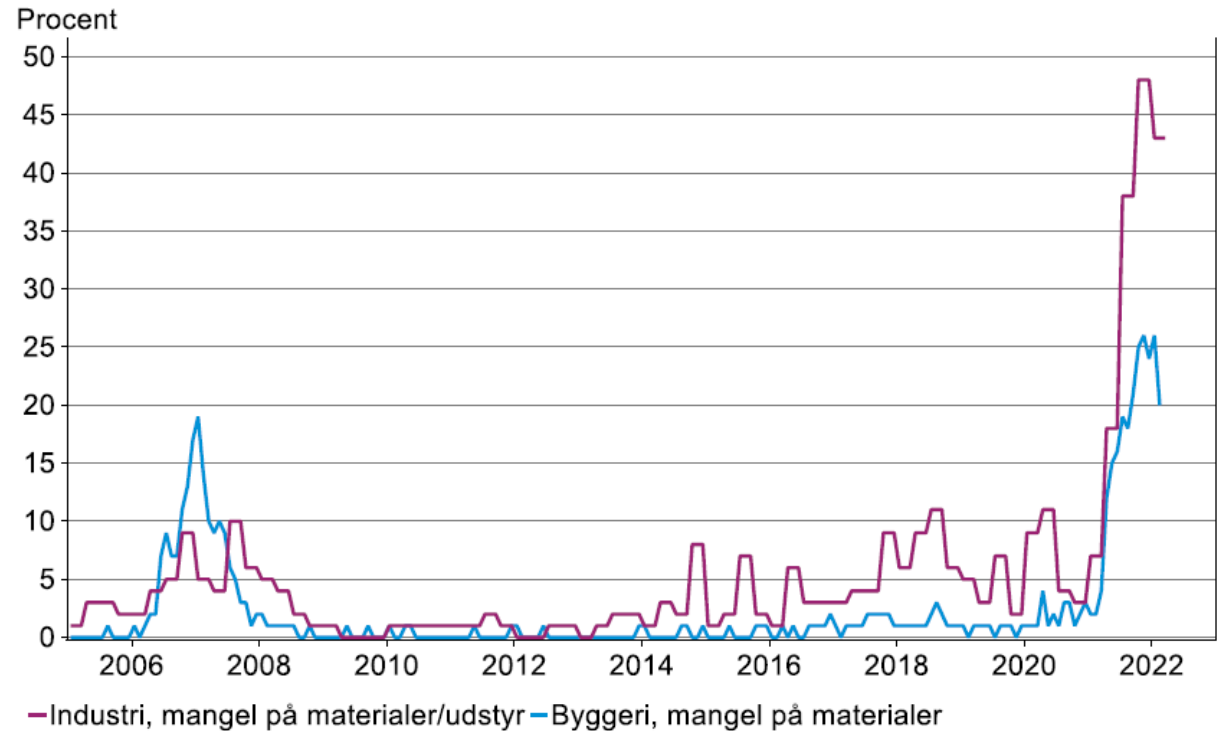
BL DANMARKS ALMENE BOLIGER

Prisudvikling og materialemangel

Historisk mangel på materialer

- Mangel på materialer giver længere leveringstider og presser priserne op.
- Store udfordringer for det almene byggeri.

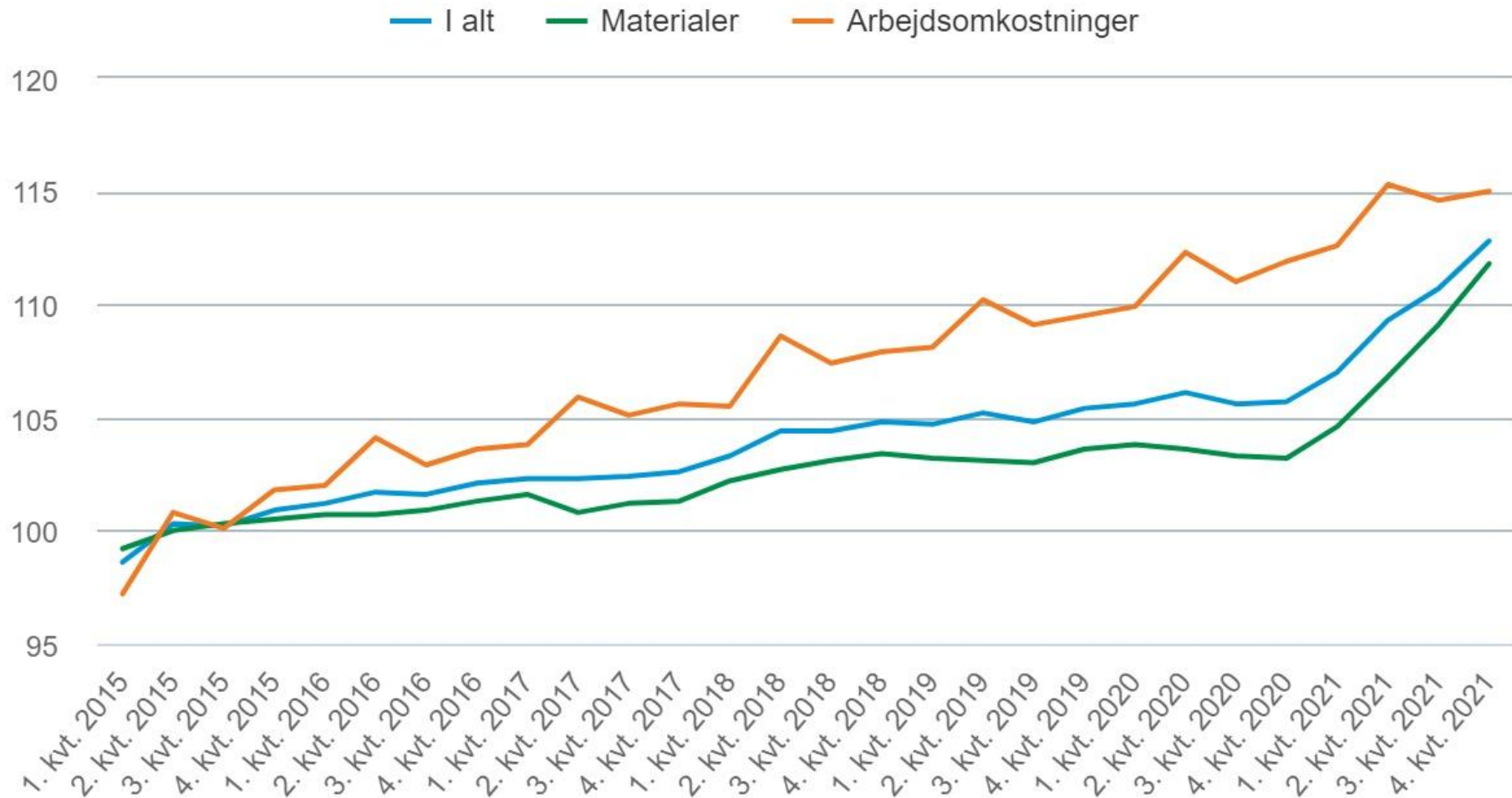
Produktionsbegrænsninger som følge af mangel på materialer og udstyr



Kilde: Macrobond

Byggeomkostningsindeks for boliger (2015=100)

Hovedindeks: Byggeomkostningsindeks for boliger | Delindeks: Byggeomkostningsindeks i alt |
 Enhed: Indeks | Art:



Forstår vi byggekrisen rigtigt?

→ Traditionel forståelse:

> Diagnose:

Overophedning på arbejdsmarkedet og løninflation.

> Medicin:

Kontraktiv national politik

→ Nuværende situation:

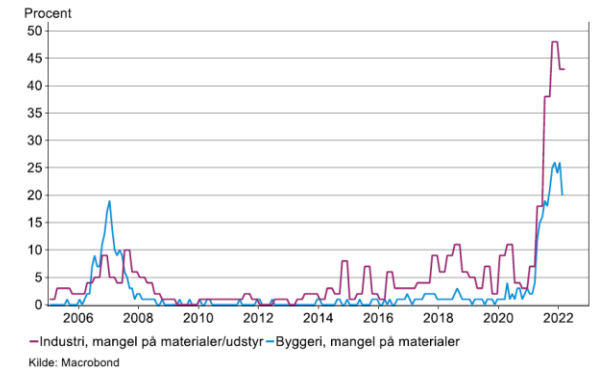
> Diagnose:

Materialepriser har internationalt været på himmelflugt.

> Medicin: ?

Kontraktiv national politik har ikke effekt.

Produktionsbegrænsninger som følge af mangel på materialer og udstyr



Byggeomkostningsindeks for boliger (2015=100)



Udfordringer med alment rammebeløb

Nybyggeri og maksimumbeløbgrænser

Maksimumbeløb for støttet byggeri (Reglerne er ændret med virkning fra august 2020, hvilket bl.a. betyder, at energitillægget integreres i maksimumbeløbet)	Forrige opdatering 2021	Seneste opdatering 2022
<i>Familieboliger og ungdomsboliger - (kr. pr. m2 boligareal):</i>		
Hovedstadskommuner:	21.460 kr.	21.930 kr.
Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner:	18.170 kr.	18.570 kr.
Øvrige provinskommuner:	16.910 kr.	17.280 kr.
<i>Familieboliger og ungdomsboliger - kr. pr. bolig:</i>		
Hovedstadskommuner:	368.530 kr.	376.660 kr.
Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner:	353.380 kr.	361.180 kr.
Øvrige provinskommuner:	348.330 kr.	356.020 kr.

Der er et maksimumsbeløb for alment boligbyggeri.

Maksimumsbeløbet er differentieret på boligtype og geografi og reguleres én gang årligt pr. 1. januar med stigning i henholdsvis et nettoprisindeks (vægtet 50%) og et lønindeks (vægtet 50%).

Maksimumbeløbet består af summen af to beløb; ét beløb pr. bolig og ét beløb pr. m².

Eksempel: Familiebolig på 75 kvm = 26.952 kr. pr. kvm. eller 2.021.410 kr. pr. bolig

Lejen fastsættes ud fra byggeriets opførelsesomkostninger (balancelejeprincip)

Kortlægning

- BL udsendte d. 17. januar et spørgeskema til samtlige almene boligorganisationer, som har byggerier, der har fået skema A tilsagn, men endnu ikke skema B tilsagn.
- Tidsmæssigt omfatter undersøgelsen perioden fra slutningen af 2020 til januar 2022.
- Oplysninger om byggeriernes status er hentet fra BOSSINF.
- Store problemer med at gennemføre nybyggeriet. Tre grupper af byggerier er særlig udfordret.

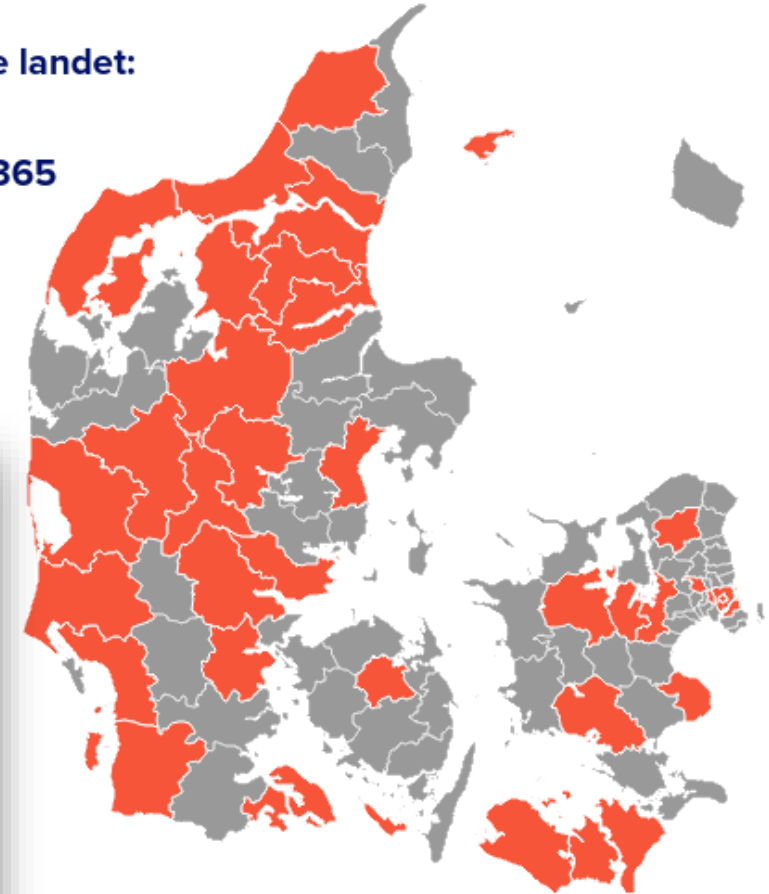
Alment byggestop rammer bredt

Samlet for hele landet:

Afventer: 800

Ikke udbudt: 1365

Opgivet: 572

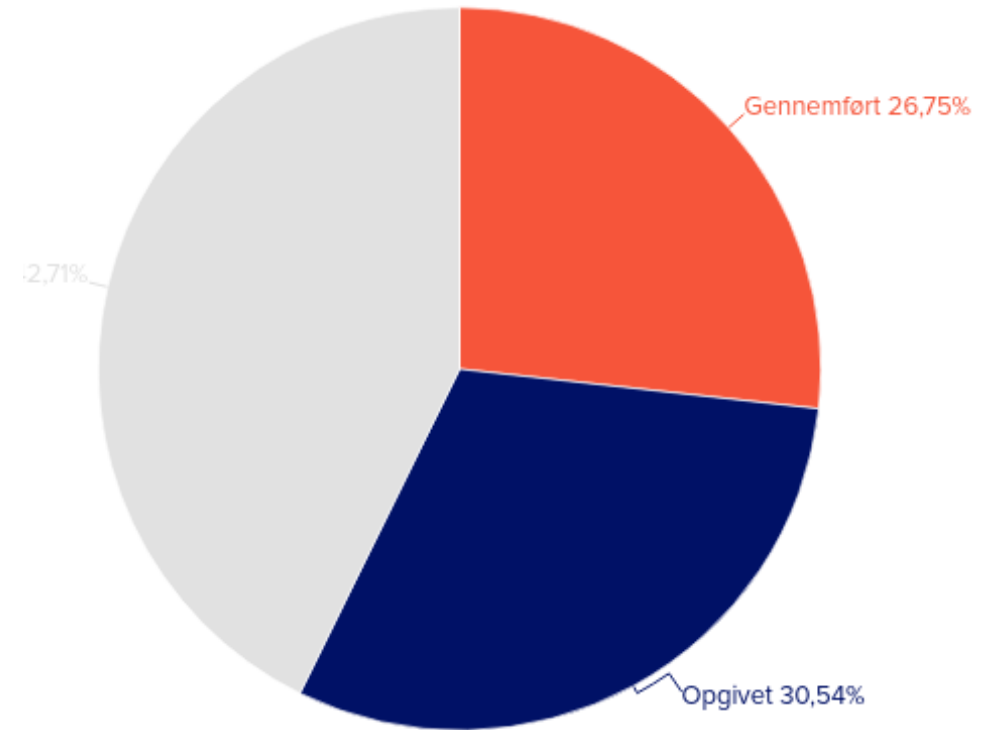


1

Udbudte boliger med skema A

- 73 pct. af de udbudte boliger er enten opgivet eller sat på pause.
- Grønne tiltag opgives, kvaliteten udfordres.
- Tabte omkostninger.

Udbudte boliger med tilsagn A



2

Boliger allerede under opførelse

- De stigende byggepriser risikere at medføre en ekstraregning, som skal placeres et sted.
- AB-systemet stiller forholdsvis strenge krav til, hvornår en entreprenør kan kræve prisstigninger på byggematerialer, som er godtgjort af bygherren.
- Entreprenører kan i **nogle tilfælde** kræve godtgørelse som følge af ekstraordinære prisstigninger på materialer eller brændstof.

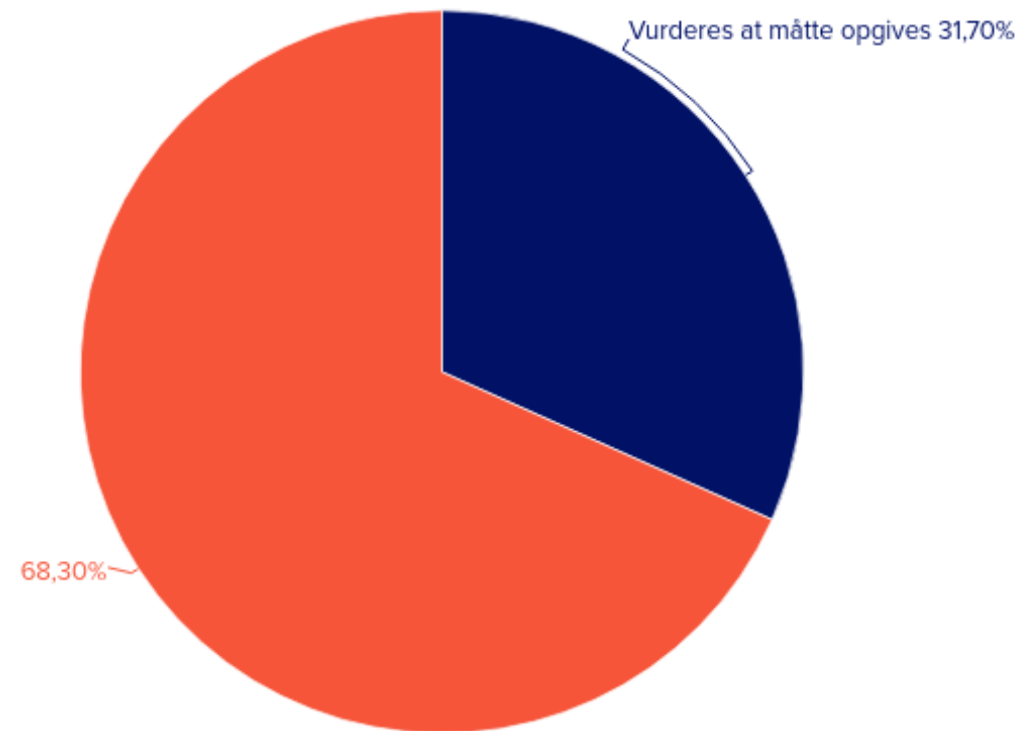


3

Byggerier som forventes at få skema A i 2022

- En stikprøve svarende til ca. 1/3 af alle almene boligorganisationer har svaret, at de forventer tilsagn til et nybyggeri på ca. 4.700 almene boliger.
- Ca. 1.500 af disse boliger eller en tredjedel ventes at må opgives.

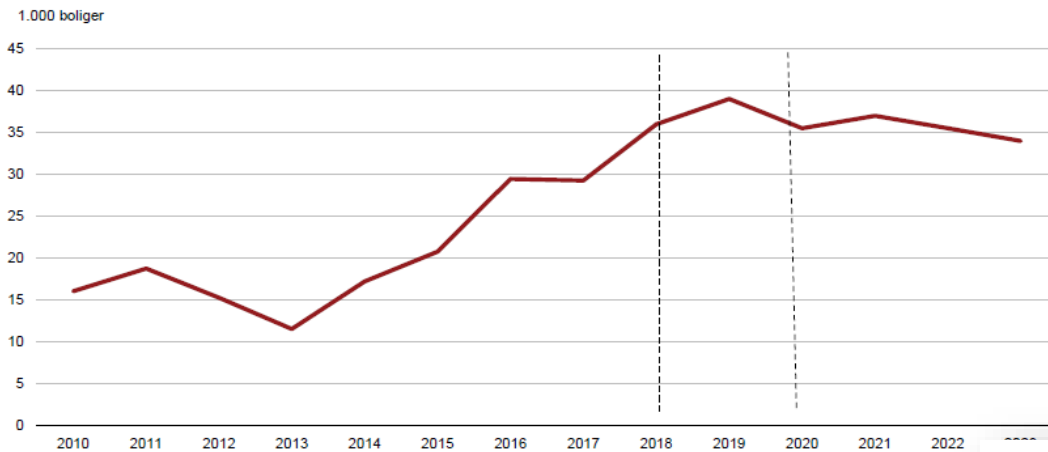
Boliger med forventning om tilsagn A i 2022



Et boligbyggeri, som har toppet

Udviklingen i boligbyggeriet

Antal påbegyndte boliger, 2010 - 2023



Anm.: Niveaue for 2019 - 2020 er opjusteret på baggrund af historiske erfaringer. Tal for 2021-2023 er DI's egne skøn

Kilde: Danmarks Statistik og DI

"Man kan sige, at konjunkturmålingerne for de rådgivende ingeniørvirksomheder er lidt som en kanariefugl for hele byggebranchen, da vi jo i høj grad arbejder i de tidlige faser af projekterne. Tallene betyder ikke, at der her og nu ikke bliver bygget boliger. Men det er en klar indikation af, at vi kommer til at se en nedgang i antallet af nye boligbyggerier i løbet af en kort årrække," siger Henrik Graver, der er administrerende direktør for Foreningen af Rådgivende Ingeniører.

"Det er nu, at trælse tider kan forebygges. Og de almene projekter er værktøjet, der kan regulere udviklingen," siger Lene Espersen.

"Situationen er voldsomt ændret siden november. De forhøjede priser gør, at aktørerne sænker hastigheden. Byggeriet står over for en opbremsning. Spørgsmålet er bare, hvor hård den skal være. Det kan blive en blød opbremsning, og det risikerer også at blive en crash-landing med konkurser og beskæftigelsestab," siger Anders Stouge, der er direktør for Dansk Byggeri.

FL21: Afskaffelse af boligjobordning (håndværksydelse), udskydelse af renoveringer (2022 LBF-ramme) og forlænget udbudsperiode vil lette kapacitetspresset yderligere.

AKTIVITETSPÅVIRKNING I 2023 ->

Løsningsmuligheder?

Særligt gennemførselsbidrag via finansiering fra Nybyggerifonden

Det foreslås, at omfordele den samlede ramme på 5 mia. kr., som er fastsat i det foreslåede § 89 c, stk. 1, med henblik på at afsætte 250 mio. kr. til Landsbyggefondens finansiering af anskaffelsessummen, som overskrider maksimumsbeløbet, ment byggeri. Det forventes at ordningen vil kunne sikre opførelse af ca. 1.400 almene boliger, som ellers ville blive opgivet eller udskudt som følge af de høje byggepriser. Landsbyggefondens vil efter en indstilling fra kommunalbestyrelsen kunne meddele tilsagn om at yde lån til finansiering af den del af anskaffelsessummen, som overskrider maksimumsbeløbet.

Det omfatter kun halvdelen af skema A, der skal udbydes !

Sagsnr.
2021 - 885
Doknr.
506904
Dato
29-04-2022

Ændringsforslag

til

Forslag til lov om ændring om lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om kommunernes styrelse

(Etablering af fonden for blandede byer og anvendelse af fondens midler og Landsbyggefondens driftsstøtte m.v.)

Ændringsforslag

Af ..., tiltrådt af: ...

Til § 1

1) I den under nr. 1 foreslåede § 89 c indsættes i stk. 2 efter nr. 7 som nyt nummer:

»8) 250 mio. kr. til finansiering af overskrivelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. § 118 c.«

Nr. 8-13 bliver herefter nr. 9-14.

[Fastsættelse af rammen for finansiering af overskrivelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for alment byggeri]

2) I den under nr. 1 foreslåede § 89 c ændres i stk. 2, nr. 8, som bliver nr. 9, »1.778 mio. kr.« til: »1.528 mio. kr.«

[Nedsættelse af rammen for grundkøbslansordningen]

3) I den under nr. 1 foreslåede § 89 c ændres i stk. 4, 1. pkt., »1, 2, 3 og 8« til: »1-3, 8 og 9«.

42 pct. var endnu ikke klar til udbud	1.370 boliger
15 pct. er under gennemførelse	505 boliger
43 pct. er klar til udbud, med det er enten trukket tilbage eller afventer	1.400 boliger
I boliger med skema A tilsagn frem til januar 2022	3.261 boliger

Særligt gennemførselsbidrag via finansiering fra Landsbyggefonden

- Bred politisk aftale – Grøn Boligaftale
- Nybyggeriets finansiering reguleres i aftalen
- Politisk grundlag og økonomisk råderum er tilstede

Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om

Grøn boligaftale 2020:

Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020

af 19. maj 2020

Agilt maksimumbeløb

- Strukturel løsning koblet til de faktiske byggeomkostninger
- Opmærksom på huslejeeffekten !
- Lavere beboerbetaling svarende til statsfinansiel balance !
- Overvejelse om øvrige huslejekompenserende indsatser



Det brænder virkelig på !

- Siden oktober/november har krisen været alvorlig.
- Vi blev opfordret til at undersøge problemet – undersøgelsen januar/februar dokumenterede alvoren.
- Boligselskaber (lejerne) risikerer millionregninger på forliste byggerier. Byggemuligheder (blandet by) fortabes.
- Byggeprojekter sammen med private parter (delegeret bygherrerolle) giver kæmpe problemer for begge parter.

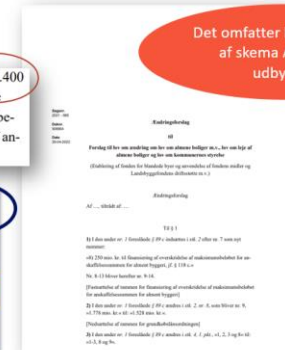
Særligt gennemførselsbidrag via finansiering fra Nybyggerifonden

| Side 14

Det foreslås, at omfordele den samlede ramme på 5 mia. kr., som er fastsat i det foreslåede § 89 c, stk. 1, med henblik på at afsætte 250 mio. kr. til Landsbyggefondens finansiering af anlægsfølelsessummen, som overskrider maksimumsbeløbet, ment byggeri. Det forventes at ordningen vil kunne sikre opførelse af ca. 1.400 almene boliger, som ellers ville blive opgivet eller udskudt som følge af de høje byggepriser. Landsbyggefondens vil efter en indstilling fra kommunalbestyrelsen kunne meddele tilsagn om at yde lån til finansiering af den del af anlægsfølelsessummen, som overskrider maksimumsbeløbet.

Det omfatter kun halvdelen af skema A, der skal udbydes !

42 pct. var endnu ikke klar til udbud	1.370 boliger
15 pct. er under gennemførelse	505 boliger
43 pct. er klar til udbud, med det er enten trukket tilbage eller afventer	1.400 boliger
I boliger med skema A tilsagn frem til januar 2022	3.261 boliger



BL DANMARKS ALMENE BOLIGER

Tak for ordet

Bent Madsen

bma@bl.dk