

Lokal byudvikling

Alment byggeri som
bystrategisk værktøj

V. Henrik Steen Sørensen
og Søren Fonseca

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT



Hvem er Kuben Management?

- › Kuben Managements ca. 120 medarbejdere er fordelt på vores kontorer i Aalborg, Kolding og København.
- › Snart 85 år som central aktør i by- og boligudviklingen i Danmark.
- › Lang og stolt tradition som samarbejdspartner for den almene sektor, og et DNA præget af en samfundsnyttig tilgang til udviklingen af det byggede miljø.
- › Vi bygger for alle – og ønsker at fremme udviklingen af en blandet by i balance.
- › Vi er optagede af byggeriets udfordringer og muligheder: Bæredygtighed, strukturforandringer i samfundet og social diversitet i byområder.
- › Ydelser inden for projekt- og arealudvikling, bygherrerådgivning, bæredygtighedsrådgivning og DGNB-certificering, juridisk rådgivning, økonomi, finansiering og projektstyring.





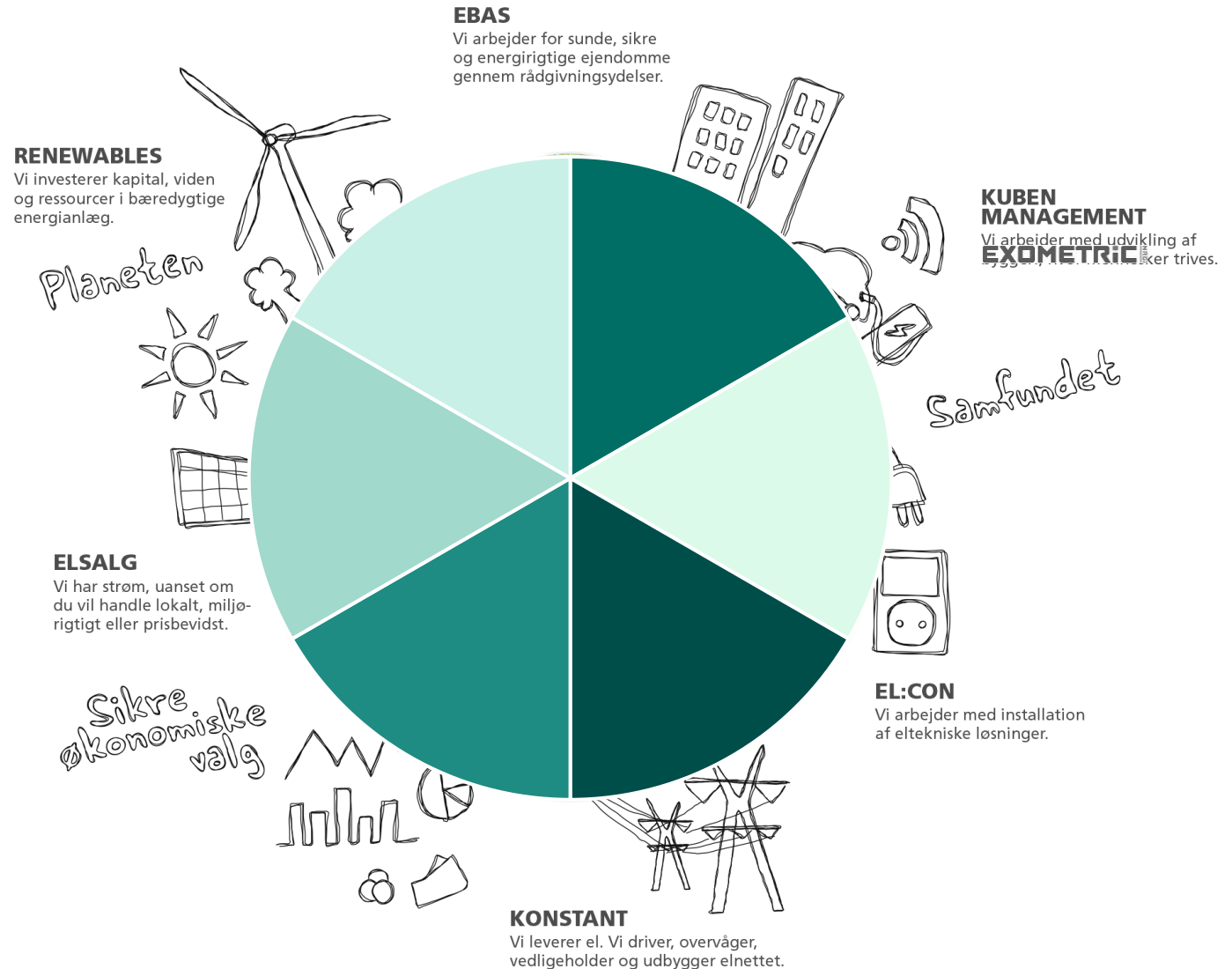
En del af NRGi koncernen

NRGi

er et andelsselskab med 235.000 andelsejere, og er i dag et af Danmarks største andelsselskaber med et fællesskab af virksomheder, samlet under ét.

Til dagligt arbejder 1.725 medarbejdere i NRGi-koncernen, som med både hænder og viden bidrager til et grønnere og et mere velfungerende Danmark – på kort og på lang sigt.

Vi vil skabe værdi for vores andelshavere og for samfundet ved at arbejde for et el-sikkert og digitalt Danmark, den bedst mulige udnyttelse af vores energiresourcer og et bygget miljø, hvor mennesker lykkes arbejdsmæssigt og privat.





Den almene bolig

Den almene bolig

– en byggesten i vores velfærdsstat

Den almene bolig har bestået i mere end 100 år og er skabt med henblik på at sikre sunde og funktionelle boliger til den almindelige dansker.



1920'erne

Opgør mod "lejekaserner" i byerne i 1920'erne.

1960' og 70'erne

Massiv udbygning i storbyerne pga. "bolignød".



1980' og 90'erne

Udbredes som familiebolig, og kommunerne begynder at bygge til udvalgte grupper (plejehjem, sociale botilbud, ældre- og ungdomsboliger etc.).

2000'erne og frem

Nye almene boliger bliver alene grundlaget for plejeboligbebyggelser med tilhørende kommunale servicearealer og foretrukket bolig for især pensionister og unge under uddannelse.



I dag

Vi bygger fortsat til seniorerne, de gamle og de unge, men nu også udpræget til singlerne og de fraskilte.

... Og efter udhuling af byfornyelsesloven, er vi i stigende grad begyndt at bruge almenloven som instrument til igangsætning af byomdannelse af trætte og fraflyttede opbrugte bymidter!

Kommunens rolle



Kommunen beslutter og tillader byggeri af almene boliger

– hvor, hvornår og hvor mange.



Yder grundkapitaltilskud (8-12%) i form af 50-årigt rente og afdragsfrit lån.

Grundkapitaltilskud påvirker ikke kommunens låneramme!

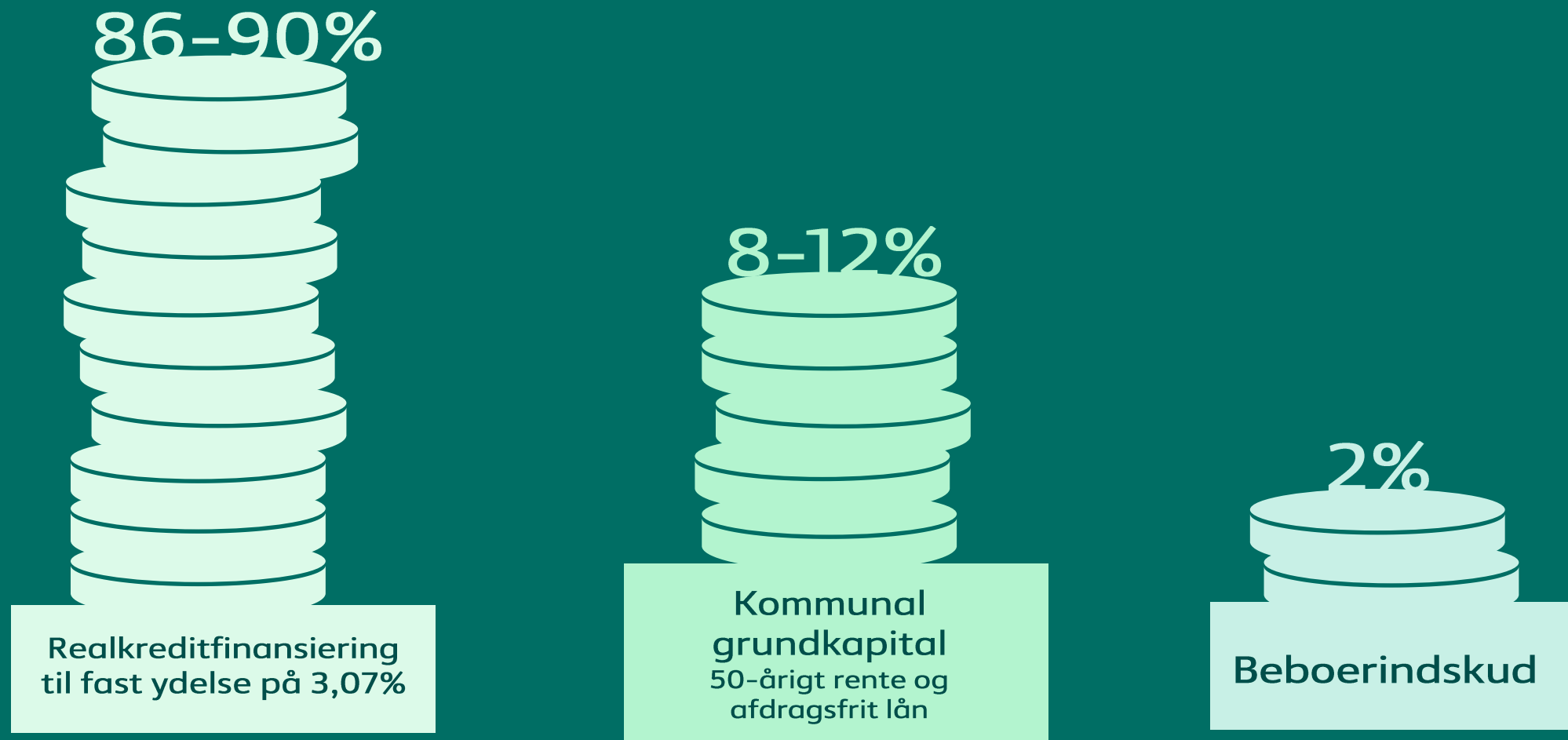
+

Garanterer for hel eller delvis realkreditlån.



Fører tilsyn med boligorganisationerne.

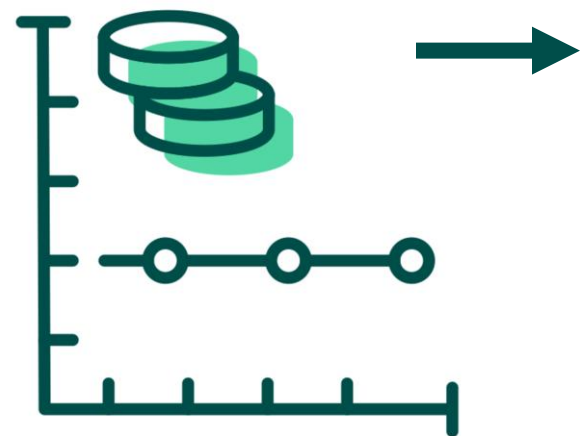
Finansiering af alment byggeri



Statens rolle



Løbende huslejestøtte for at sikre en landsdækkende og over konjunkturer fast årlig kapitalydelse på 3,07%.



Fastlægger løbende anskaffelsessummerne og den kommunale grundkapital for almene boliger.

Tabel 1. Maksimumsbeløb for alment boligbyggeri (årets prisniveau)			
Boligtype	Område	Påbegyndelsesår 2025	
		Kr. pr. m² boligareal	Kr. pr. bolig
Familie- og ungdomsboliger	Hovedstadskommuner	24.480	420.570
	Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner	20.740	403.280
	Øvrige provinskommuner	19.300	397.520
Ældreboliger	Hovedstadskommuner	35.600	
	Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe kommuner	31.260	
	Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner	29.660	
	Øvrige provinskommuner	28.080	

Kendetegn for den almene bolig



Baseret på beboerdemokrati

Lejerne udgør øverste myndighed.



Balanceleje – ingen profit



Fælles opsparing hos Landsbygefonden

Lejerne betaler den samme leje – også når lånene er betalt ud.

Den udamotiserede ydelse tilgår Landsbygefonden, som derefter yder drifts- og renoveringsstøtte med henblik på at fastholde kvaliteten af bygningsmassen og sikre tidssvarende boliger på et fornuftigt huslejeniveau.

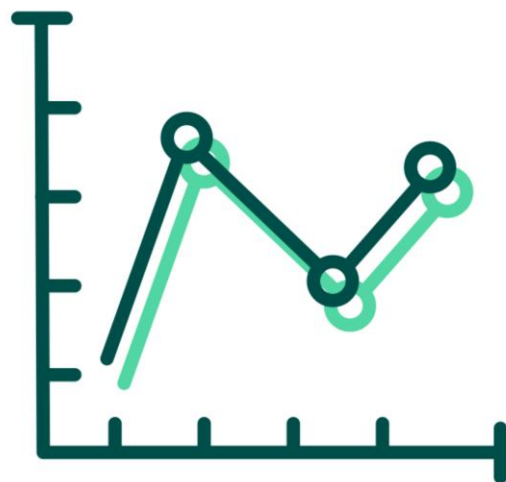


Selvfinansierende system

Almene boliger består i mange år, da de indgår i et selvfinansierende system.

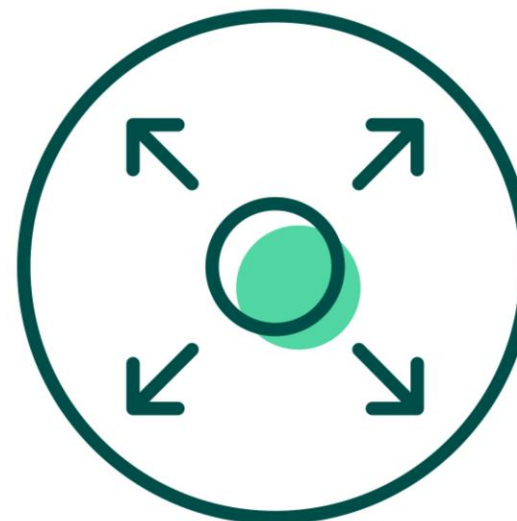
Alment byggeri som bystategisk værktøj

Strategisk brug af alment byggeri



Konjunkturregulerende (nationaløkonomisk)

I lavkonjunktur kan man skrue op for renoveringer og nybyg, imens det kan dæmpes i højkonjunktur.



Fortætning i byer

Genbrug af eksisterende infrastruktur, frem for at byggemodne i det åbne land.

HUSK!
Blommen i
spejlægget.

By-genbrug!

Nye almene boliger som igangsætter af en omdannelsesproces med "smitteeffekt"

Bymidter under udtørring kan delvist afhjælpes af en offensiv indsats vha.:

- Fortætning (og "oprydning") i de større byers centrum
- Mindre/lavere byggerier i de små byers hovedgade



Tomgangsleje i opbrugte ældre- og plejeboliger

Nedrivning og omdannelse, lokale sundhedstilbud og lokal indmødested for hjemmeplejen.

Helhedsplans renoverede ældre almene boligbebyggelser med fortsat tomme boliger

Fx pga. at der blev fjernet for få boliger, eller der ikke er skabt tilstrækkeligt med tilgængelige og tidssvarende boliger.

Tomme nyere almene familie- og ungdomsboliger.

Strategisk brug af alment byggeri



Understøtte bosætning

... og fastholde grundlaget
for kommunal infrastruktur
(skoler, institutioner,
offentlig transport,
sundhedstilbud etc.)



Sikre et varieret boligudbud og nyt liv mellem husene i byernes kerne

... og dermed sikre en
aktiv by med plads til alle.



Boligorganisationerne er professionelle samarbejdspartnere

... med højt kendskab til by- og
lokalsamfund og spiller ofte en
afgørende rolle for liv, aktivitet
og trygt naboskab.

A modern, single-story house with light green horizontal siding and a central wooden pillar. The pillar has the numbers '10' and '8' on it. The house has large glass windows and doors. In front of the house is a paved patio area with some outdoor furniture. The foreground is filled with a dense field of yellow wildflowers.

Tendenser på boligmarkedet

Tendenser - Generelt



Urbanisering
– dobbelt urbanisering



Flere ældre



Flere singler

Tendenser

- Sundhed & seniorer



Specialiserede
plejehjem



Stigende behov for pleje
i eget og egnet hjem



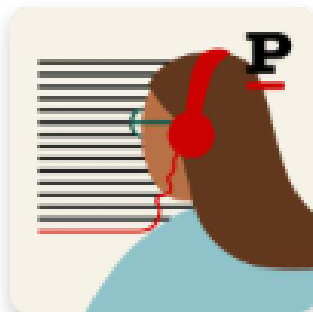
Efterspørgsel på
mindre boliger med
minimalt vedligehold
(seniorer og singler)



...gerne tæt på sundhed,
by- og kulturtilbud

Prognose: 400.000 overflødige parcelhuse i fremtiden

Flere tusind nye parcelhuse skyder hvert år op, hvilket er en belastning for klimaet. Samtidig risikerer vi næsten 400.000 tomme parcelhuse om 20-25 år.



POLITIKEN LÆST OP
af politikere, men om få år kan 400.000



I Danmark er vi vilde med parcelhuse og vilde med god plads. Halvdelen af os bor i parcelhus, og de seneste fem år er der bygget mellem 4.000 og 7.500 nye om året.

I forvejen er der 1,1 million parcelhuse i Danmark.

Men mange af dem bliver helt overflødige, hvis man skal tro en prognose for boligbehovet de kommende årtier, som rådgivningsvirksomheden Exometric har udarbejdet.

Danmark risikerer om 20-25 år at stå med næsten 400.000 tomme parcelhuse, som ingen gider bo i. Til den tid er det en helt anden type boliger, der er brug for, fordi andelen af ældre i samfundet stiger markant, viser prognosen fra Exometric, der er en del af energikonzernen NRGi.

»Udfordringen er, at vi i 1960'erne, 70'erne og 80'erne har opført rigtig mange parcelhuse, som i høj grad er beboet af dem, der flyttede ind i sin tid«, siger Nikolaj Pfeiffer, der er direktør i Exometric.

»Det er mennesker, som nu er blevet ældre og ønsker at flytte, fordi de ikke har et godt liv i et

SERIE

Det forbandede byggeri

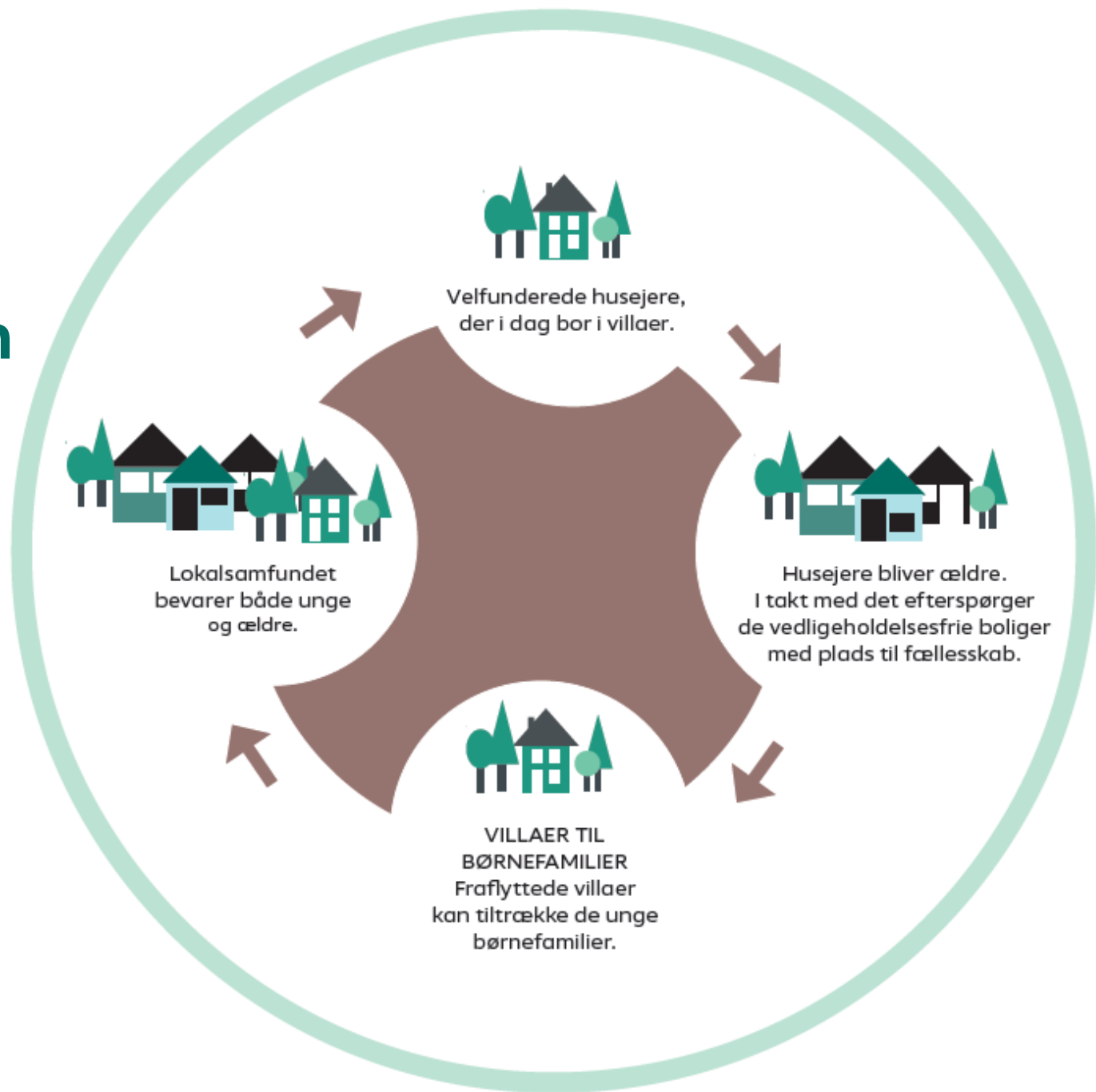
Vi bygger forkert, vi river for meget ned, og vi bor på måder, der skader vores klima og miljø.

Nu kræver arkitekter et grundlæggende opgør med det byggeri, der står for en

Flyttefrekvens og boligrotation

Vi erfarer, at borgernes flyttefrekvens stiger, når vi bygger nyt lokalt og tilbyder nye og anderledes boligtyper, f.eks.:

- Singleboliger
- +80 boliger
- Stayboliger/opsparingsboliger
- Ungdomsboliger





Markedskræfterne

Markedskræfterne er udfordret ...

- I mindre bysamfund og provinsbyer er markedskræfterne udfordret eller direkte sat ud af kraft.
- Den private investering er ikke tilstrækkelig rentabel...
- ... eller også medfører markedskræfterne en monoton udvikling af boliger (standardiserede rækkehuse med begrænset kvalitet) uden på byen med større bilafhængighed til følge:



... Men det kan lade sig gøre.



Økonomi: Hvad kan vi bygge til?

Privat

Markedsleje pr. m2:	900 ,-
Markedsleje, nybyg:	1100,-
Nybyg:	1100,-
Driftsomkostninger:	200,-
Nettoleje:	900,-
<u>900 x 100</u> 5,5 %	= 16.363,-
Byggeomkostninger:	~ 17.000,-
Grund + profit:	= -637,-

Almen

Markedsleje pr. m2:	900 ,-
Markedsleje, nybyg:	1000,-
Nybyg:	1000,-
Driftsomkostninger:	200,-
Nettoleje:	800,-
<u>800 x 100</u> 3 %	= 26.667,-
Byggeomkostninger:	~ 17.000,-
Grund:	2500,-
Profit:	God byudvikling

Kommunens udfordringer

Udvikling

Fastholde udvikling især i de oprindelige stationsbyer og bysamfund.

Fortsat høj bo-attraktivitet for mange, som ikke tiltrækkes af boligudbuddet i de større centerbyer...

Døende bymidter

– ønske om mere liv og aktivitet!



Infrastruktur

Sikre værdien af den kommunale infrastruktur, kollektiv trafik og et DK i balance med mindre udkantsstigmatisering.

Tomgangsleje og udtjente plejehjem

Forpligtelsen til betaling af tomgang fylder mere og mere i den kommunale ældreøkonomi!

Kørsel til hjemmepleje

Hjemmeplejen kører flere og flere km/timer...

Sikre forsyning af EGENDE boliger

Ønske om, at den aldrende befolkning kan blive længst muligt i deres eget hjem, kan sikres ved at renovere, supplere og forny kommunens boligmasse til egnede boliger – også for gamle.

Referencer



Strandvejen, Ebeltoft



Støvring Ådale



Søhusene, Gjær



Aabybro Centret



Sønderhaven, Tørnby



Åbyen, Grenå



Ryomgård midtpunkt



Sandgraven,
Øster Hornum



Lillerupparken, Rønde



Gartnervænget,
Kongerslev



Købmandshaven,
Hornslet



Vesterø, Læsø

Aalborgs transformation

Fra tung industriby til videns- og kulturby



Godsbanen



Eternitten



Østre Havn



Stigsborg

Et godt eksempel er Aalborg, der først i 0'erne var en virkelig træt og opbrugt industriby, men byen er i dag transformeret til en eftertragtet uddannelses- og kulturby.

Transformationen bygger bl.a. på omfattende alment boligbyggeri (ungdomsboligbyggeri) i samarbejde med kommunen og med private investorer.

Fælles debat og spørgsmål

Mange tak for jeres tid