

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

Indledning

Mange lejere bor i dag i almene boliger, der har behov for at blive renoveret, og renoveringsindsatsen i den almene boligsektor sikrer gode og sunde boliger med et lavt energiforbrug til gavn for både lejerne og klimaet.

Parterne er enige om at afsætte 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering i den almene boligsektor i perioden 2021-2026. Heraf fremrykkes 12 mia. kr. til 2020, og der afsættes 6,4 mia. kr. i 2021 til afvikling af hele ventelisten i Landsbyggefonden. Aftalen medfører, at der yderligere skabes incitament til at energirenovere for 6 mia. kr. i den almene boligsektor, fordi der udformes en ny grøn garanti.

Derudover betyder aftalen et markant strukturelt skifte mod en grønnere almen sektor. Samtidig vil afviklingen af ventelisten yde et væsentligt bidrag til at få gang i samfundsøkonomien og sikre øget beskæftigelse under coronakrisen.

I fremtiden vil 85-90 pct. af renoveringerne indeholde grønne elementer og dermed fortsætte den grønne omstilling. Et nyt grønt støttekriterium, en to-delt grøn screening og revurdering af renoveringsprojekterne på ventelisten, en ny grøn garanti til investeringer samt en forsøgspulje til bæredygtige projekter vil betyde, at den almene sektor i Danmark bliver en af verdens grønneste.

Ud over den positive virkning på energiforbrug og beskæftigelse vil aftalens udviklingsspor med forsøgspuljen med fx mulighed for bæredygtigt byggeri, træbyggeri, grøn cement og øget fokus på digitalisering også potentielt have en stor klimaeffekt på langt sigt.

Parterne noterer sig, at regeringen vil komme med initiativer til at fremme bæredygtigheden i byggeriet, hvilket også vil gavne den almene boligsektor.

Aftalen indeholder følgende elementer:

- Renoveringsramme og afvikling af ventelisten
- Grønnere almene boliger
- Bæredygtigt og digitalt alment byggeri
- Nedrivningsramme
- Et opdateret og gennemsigtigt støttesystem
- Nybyggeri og billige boliger
- Fortsat fokus på effektiv drift
- Uddannelses- og praktikpladser
- Øvrige initiativer
- Opfølgning på aftalen

Renoveringsramme og en grøn afvikling af ventelisten

Parterne er enige om at afsætte i alt 30 mia. kr. i renoveringsramme i perioden 2021-2026. Midlerne fordeles således (alle beløb i 2019-priser):

- 12,0 mia. kr. fremrykkes til 2020 til afvikling af ventelisten

- 6,4 mia. kr. i 2021 til afvikling af ventelisten
- 745 mio. kr. i 2021
- 2.200 mio. kr. i hvert af årene 2022-2026

Det skønnes, at 2/3 af projekterne på Landsbyggefondens venteliste indeholder forbedringer af klimaskærmen og dermed energieffektiviseringer. Ligeledes skønnes 1/3 af investeringerne i Landsbyggefonden at vedrøre energiinvesteringer. For at gøre projekterne grønnere, skal ventelisten behandles efter en to-delt model:

1. Der stilles ved tilsagnsgivning krav til samtlige projekter på ventelisten om, at boligorganisationerne skal gennemføre en *grøn screening* af renoveringsprojektet.
2. Der stilles desuden krav om, at projekter, som indeholder et stort energieffektiviseringspotentiale, skal underkastes en *grøn revurdering*, så en stor del af potentialet indfris. Boligorganisationen og Landsbyggefonden skal foretage revurderingen inden for 6 måneder.

Det vurderes, at den grønne screening, som skal gennemføres af boligorganisationen med inddragelse af den nødvendige rådgiverkompetence og Landsbyggefonden, vil øge andelen af investeringer med energibesparende effekter op mod 45 pct. og samtidig sikre en hurtig byggestart. Disse projekter forventes at få tilsagn i 2020. Revurderingen af projekter med et stort energieffektiviseringspotentiale vil vedrøre boligafdelinger med et energimærke lavere end D, eller boligafdelinger som har et uoplyst energimærke og et højt energiforbrug. Dette omfatter sager for ca. 6,4 mia. kr. Disse projekter forventes at få tilsagn i 2021. Revurderingen forventes at kunne øge de energibesparende effekter med 55 pct., uden at rammetrækket forøges.

Landsbyggefonden vil til brug for udarbejdelsen af de grønne screeninger og revurderingerne udarbejde en vejledning om klima- og energiltag m.v. i samarbejde med relevante parter, og der etableres et indrapporteringsystem omkring de grønne tiltag.

Der skal med afviklingen af ventelistens projekter være fuldt fokus på digitalisering i den almene boligsektor, herunder skal kravene i IKT-bekendtgørelsen overholdes.

Transport- og Boligministeriet vil med inddragelse af relevante parter følge afviklingen af ventelisten nøje, herunder i forhold til kapaciteten i byggesektoren. Parterne noterer sig, at det vil være muligt at udskyde projekter eller begrænse aktiviteten, hvis det viser sig nødvendigt på grund af konjunktursituationen på byggeområdet.

Renoveringsmidlerne i aftaleperioden fordeles på følgende indsatsområder:

- 18,7 mia. kr. til udbedring af byggeskader og sunde boliger
- 4,8 mia. kr. til tilgængelighed
- 4,2 mia. kr. til ombygning
- 1,7 mia. kr. til fællesarealer
- 264 mio. kr. til nedrivning
- 200 mio. kr. til bæredygtige puljer og digitalisering
- 400 mio. kr. til grøn garantiordning

Inden for hvert renoveringstema skal midlerne anvendes til indsatsområdet samlet set over hele perioden. Det betyder, at midlerne i det enkelte år kan anvendes fleksibelt mellem for eksempel tilgængelighed og fællesarealer, såfremt den samlede ramme til det enkelte indsatsområde i perioden 2021-2026 anvendes til formålet. Den årlige fordeling af midlerne fremgår af økonomioversigten i bilag 3.

Parterne er i den forbindelse enige om at målrette støttekategorierne ombygning, fællesarealer og tilgængelighed:

- Ombygninger medfører ofte sammenlægninger af små lejligheder og kan fremover som udgangspunkt kun støttes uden for større byer, som har pres på boligmarkedet
- Fællesarealer (tryghedsfremmende, fysiske tiltag) støttes som udgangspunkt i områder med en helhedsplan. Det vil sige områder med væsentlige problemer, men som ikke optræder på listen over udsatte boligområder.
- Midlerne til tilgængelighed målrettes, så der opnås flest mulige tilgængelige boliger for midlerne. Der nedsættes en arbejdsgruppe forankret i Transport- og Boligministeriet til at undersøge de nærmere rammer herfor. Arbejdsgruppen sammensættes med deltagelse af organisationer på ældre- og handicapområdet.

Med midlerne til tilgængelighed afsættes en større ramme til at fremme tilgængelighed end med den seneste boligaftale fra 2014, hvor der var afsat 400 mio. kr. (2015-priser) årligt til forbedret tilgængelighed, svarende til 2.800 boliger i aftaleperioden. Med denne boligaftale investeres knap 4,8 mia. kr. i forbedret tilgængelighed, hvilket forventes at øge omfanget af tilgængelige boliger med 7.900.

Grønnere almene boliger

Med aftalen ydes et væsentligt bidrag til at gøre genopretningen af Danmark grøn både med et implementerings- og udviklingsspor. I implementeringssporet vil der være fokus på det store potentiale for energioptimering og grønne klimaløsninger i sektoren, som tilmed kan betale sig for lejerne.

Der er derfor behov for, at energibesparende og grønne klimaforanstaltninger indgår i endnu højere grad fremover, og parterne er derfor enige om, at sager med energibesparende og grønne klimatiltag fremover skal have højere prioritet i Landsbyggefondens støttetildeling gennem et nyt grønt kriterium, som således ikke alene skal ske ud fra et trangskriterium. Fremover skal trang og grønne tiltag gå hånd i hånd. I tillæg til det nye grønne støttekriterie er parterne enige om, at de almene boligafdelinger har ret til ekstern finansiering til energibesparende tiltag som et tillæg til støtte fra Landsbyggefonden. Afviste ansøgninger hos Landsbyggefonden kan således også efterfølgende søges realiseret via eksterne, uden at det påvirker støtten fra Landsbyggefonden inden for andre områder.

For at fremme rentable energirenoveringer reserveres en del af renoveringsrammen til en grøn garanti, hvormed Landsbyggefonden garanterer for den eventuelle manko, som opstår ved en lavere realiseret energibesparelse end forventet.

Garantien kan ydes i forbindelse med alle rentable energiforbedringsarbejder i almene boliger, uanset om de er led i ustøttede eller støttede renoveringsprojekter i regi af Landsbyggefonden.

Parterne er enige om, at der afsættes 25 mio. kr. i 2021 og 75 mio. kr. årligt af renoveringsrammen i 2022-2026 til en grøn garanti. Garantien forventes samlet at kunne føre til en energirenovering af 60.000 boliger og garantere for investeringer på i alt 6 mia. kr. Den samlede ramme på 400 mio. kr. udgør et maksimum.

Parterne er enige om, at der i udformningen af den grønne garanti skal ske inddragelse af relevante private aktører for at sikre en garantiordning, der på sigt kan blive en del af almene boligafdelingers finansieringsmodel. En grøn garantiordning med forankring i Landsbyggefonden skal sikre udbredelsen af privatbaserede ESCO-projekter i den almene boligsektor og dermed sikre, at alle rentable energiprojekter i både støttede og ustøttede sager realiseres til gavn for klimaet og uden risiko for beboerne. Parterne vil få forelagt et forslag til udformningen af modellen til godkendelse, før den træder i kraft.

Bæredygtigt og digitalt alment byggeri

Der er behov for økonomisk at fremme digitaliseringsindsatsen i den almene boligsektor. Digitaliseringen har været meget bekostelig for de almene boligorganisationer igennem mange år med implementering.

Indsatsen vedr. digitalisering skal skabe gennemsigtighed og dermed bedre mulighed for granskning i projekterne for Byggeskadefonden, så der sker færre fejl med byggeskader og usunde boliger til følge.

Indsatsen skal ligeledes skabe valide og anvendelige informationer til at understøtte boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner og den løbende drift.

Mange data går tabt og andre optræder flere steder og bliver dermed invalide. Boligorganisationerne mister derfor store potentialer. Byggetekniske data vil med en ensartet struktur i en samlet almen portal skulle understøtte planlægning, henlæggelser og beslutninger. Dette vil ikke alene sikre, at boligerne er sunde og gode at bo i, men også øge levetiden på den almene bygningsmasse.

Indsatsen skal understøtte registreringen og dokumentationen af grønne tiltag. Samtidig har øget digitalisering et betydeligt potentiale til at effektivisere energiforbrug gennem digital styring af forbruget baseret på forsyningsdata.

Der er samtidig behov en styrket indsats for at undersøge nye løsninger til at fremme bæredygtigheden i den almene boligsektor.

For at understøtte udviklingssporet afsættes derfor en pulje inden for renoveringsrammen på i alt 200 mio. kr. i perioden 2021-2026, hvoraf 140 mio. kr. går til normalt ustøttede, bæredygtige investeringer, 60 mio. kr. udgør tilskud til forsøg og 50 mio. kr. afsættes særskilt til digitalisering. Puljerne kan bl.a. anvendes til:

- Bæredygtighed, fx klimavenlige byggematerialer
- Varmepumper til større bygninger,
- Genanvendelse af byggematerialer
- Forbedring af indeklima og digital styring af energiforbrug

- Digitalisering af det almene byggeri, herunder udvikling af en webbaseret almen portal til at understøtte en fremtidssikring af boligvedligehold og grønne investeringer. 5 mio. kr. fremrykkes til 2020 af den samlede pulje på 50 mio. kr.

Parterne forelægges et oplæg til tilrettelæggelsen af både digitaliseringsindsatsen og puljeadministratio-
nen, inden arbejdet igangsættes.

Parterne noterer sig, at der er et stort grønt potentiale i udfasning af både olie- og gasfyr, også i det al-
mene byggeri, som kan bidrage til den grønne omstilling. Dette bliver drøftet som en del af klimahand-
lingsplanen, herunder at almene boliger kan ansøge om midler på et objektivt grundlag, der er ligestillet
med andre boligformer.

Samlet set udgør aftalens grønne fokus og digitaliseringsindsats et strukturelt skift, der forventes at få en
større og mere langsigtet grøn effekt, end der kan måles i de enkelte tiltag.

Nedrivning

Nogle steder i landet kan almene boliger ikke lejes ud og står derfor tomme. Det er dyrt og ikke gavnligt
for det lokale bymiljø. Derfor skal der afsættes midler til nedrivning, så der kan nedrives tomme almene
boliger. Det vil især komme områder, der oplever negativ befolkningstilvækst, til gode.

Parterne er enige om, at der af renoveringsrammen afsættes 44 mio. kr. om året i 2021-2026 til nedriv-
ning.

Et opdateret og gennemsigtigt støttesystem

Landsbyggefondens støttesystem er generelt effektivt og understøtter sektorens formål.

Systemet er dog kompliceret og indeholder en række uhensigtsmæssige incitamenter. Parterne er derfor
enige om at gennemføre en række ændringer af støttesystemet for at gøre det mere gennemsigtigt og
målrettet. De konkrete ændringer fremgår af bilag 1.

Nybyggeri og billige boliger

Der er behov for at opføre flere nye boliger, der hvor efterspørgslen er stor, og særligt er der behov at
sikre, at en væsentlig andel af disse boliger bliver almene boliger, som en bred kreds af boligsøgende har
råd til at bo i.

Et effektivt redskab til at sikre små og billige almene boliger er den differentierede kommunale grundka-
pital. I 2019 og 2020 har almene familieboliger mellem 90 og 105 m² haft en grundkapital på 10
pct., mens mindre boliger har haft en grundkapital på 8, og større boliger har haft en grundkapital på 12
pct. Det har ført til en reduktion af den gennemsnitlige boligstørrelse.

Parterne er enige om at forlænge den kommunale grundkapital på det nuværende niveau frem til 2026.
Det giver et incitament til at opføre mindre, almene boliger, og det giver kommunerne en lang og stabil
planlægningshorisont.

Flere steder i landet har almene boligorganisationer vanskeligt ved at anskaffe byggegrunde. Samtidig er der et stort uudnyttet potentiale for fortætning med nye boliger i sektoren, fx i tagetager. Parterne er enige om, at der fremover i hver renoveringssag skal tages stilling til om sagen kan suppleres med nye almene boliger via fortætning. Hvis fortætning fravælges, skal det forklares hvorfor. Parterne er enige om, at der ikke må fortættes på en måde, som giver risiko for, at der opstår nye almene boligområder med store sociale udfordringer.

Parterne er enige om, at det skal undersøges, hvilke modeller der bedst kan understøtte tilvejebringelsen af billige boliger. Derfor nedsættes en arbejdsgruppe, som afslutter sit arbejde 1. februar 2021. Arbejdsgruppen skal undersøge Nybyggerifondens økonomi i de kommende år og vurdere, hvor mange midler der kan aktiveres frem mod 2026. Samtidig skal arbejdsgruppen se på, hvordan de billige almene boliger kan blive mere bæredygtige. Parterne forelægges et kommissorium for arbejdsgruppen i efteråret 2020, og parterne er frit stillet i forhold til opfølgning på arbejdsgruppens resultater. Arbejdsgruppens opgaver uddybes i bilag 2.

Fortsat fokus på effektiv drift

I perioden 2015-2020 har der i samarbejde med BL og KL været gennemført en særlig indsats for at sikre lavere huslejer gennem driftseffektiviseringer i den almene boligsektor. Der forventes en samlet effektiviseringsgevinst på 1,5 mia. kr. i perioden. Arbejdet har været understøttet af en statslig enhed, som har haft til opgave at rådgive om og monitorere det løbende effektiviseringsarbejde.

Det vurderes, at der fortsat er et effektiviseringspotentiale i sektoren. Parterne er derfor enige om, at:

- Der søges indgået en aftale fra 2021 med BL og KL med henblik på at videreføre effektiviseringsarbejdet i den almene boligsektor med udgangspunkt i en ny effektiviseringsmålsætning.
- Bevillingen til den statslige effektiviseringsenhed på boligområdet forlænges til 2026 og finansieres som hidtil af Landsbyggefonden.

Uddannelses- og praktikpladser

Det er vigtigt, at der med de store renoveringsprojekter i den almene boligsektor også følger uddannelses- og praktikpladser. Særligt i lyset af coronakrisen er det vigtigt med en ekstra indsats for at sikre, at unge i håndværksfagene kan få uddannelses- og praktikpladser.

Parterne er derfor enige om, at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik. Parterne noterer sig, at der ikke med aftalen stilles krav om et antal uddannelses- og praktikpladser i de enkelte renoverings- og byggeprojekter, herunder heller ikke til enkeltmandsvirksomheder på småøerne.

Aftalen skønnes at kunne understøtte omkring 3.400 praktikpladser i bygge- og anlægsbranchen, heraf omkring 2.100 praktikpladser som følge af den ekstraordinære fremrykning af Landsbyggefondens venteliste.

Almene boliger på småøerne

Over hele landet er der behov for gode og billige boliger, som kan tiltrække en bred del af befolkningen. Også på de danske småøer efterspørges lejeboliger af en god kvalitet og med en rimelig husleje. Der kan

dog være udfordringer forbundet med etablering af almene boliger på småøerne. Maksimumsbeløbet, som gælder for alment byggeri, kan være en barriere for opførelse af almene boliger på småøer.

Parterne er derfor enige om, at der skal være mulighed for at fravige maksimumsbeløbet på småøerne. Det giver kommuner mulighed for at overskride maksimumsbeløbet for opførelse af almene boliger, hvis det lokalt vurderes hensigtsmæssigt. En overskridelse af maksimumsbeløbet betinges af, at kommunerne har fuld anvisningsret til boligerne. Denne betingelse gælder i forvejen for ældreboliger, men udvides her til også at gælde for ungdoms- og familieboliger.

Parterne er endvidere enige om at afsætte en pulje på 6 mio. kr. fra Landsbyggefonden til huslejenedsættelser til eksisterende almene boliger på småøerne. Huslejetilskuddet udgør 20.000 kr. årligt pr. bolig og ydes i perioden 2021-2026. Den samlede pulje kan støtte huslejenedsættelser i 50 almene boliger på småøerne.

Parterne er derudover enige om at afsætte en pulje på 30 mio. kr. fra Nybyggerifonden i perioden 2021-2026 til nye almene boliger på småøerne. Tilskudsandelen udgør 400.000 kr. pr. bolig, svarende til omkring godt 20 pct. af den samlede anskaffelsessum pr. bolig. Puljen kan støtte etableringen af 75 nye almene familieboliger på småøerne. Rammerne for udmøntning forelægges for aftalepartierne i efteråret 2020, således at puljen kan udmøntes fra 2021. Det går til de fire ø-kommuner Fanø, Læsø, Samsø og Ærø samt småøerne.

Øvrige initiativer

Parterne er enige om at forlænge finansieringen af Center for Boligsocial Udvikling til og med 2026 for at sikre, at de boligsociale indsatser kvalificeres yderligere og virker mest effektivt. Bevillingen forudsættes finansieret ligeligt mellem Landsbyggefonden og via finansloven med hver 6,1 mio. kr. i hvert af årene 2021-2026.

Parterne er enige om at nedsætte arbejdsgrupper, der skal undersøge:

- Barrierer og muligheder for at lave almene bofællesskaber. Der er sket en opblomstring af bofællesskaber, men det står ikke mål med efterspørgslen. Almene boliger er oplagte som bofællesskaber, men der opleves barrierer for, at det kan lade sig gøre – ikke mindst når der bygges større bofællesskaber med blandede ejerformer.
- Mulighederne og forudsætningerne for en ændring af finansierings- og støttemodellen for nybyggeriets finansiering, som medfører en lavere husleje. I det almene nybyggeri betaler lejerne over huslejen en løbende beboerbetalning vedrørende finansieringen af byggeriet. Som udgangspunkt udgør beboerbetalningen 2,8 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum. Arbejdsgruppen skal se på modeller for, hvordan den nuværende beboerbetalning kan nedsættes uden medfølgende offentlige merudgifter.

Parterne er endvidere enige om at iværksætte en række analyser og initiativer med henblik på at øge transparensen og effektiviteten i den almene boligsektor. Det drejer sig om analyser af:

- Landsbyggefondens ind- og udbetalinger, herunder driftsstøtteordningerne og huslejemodellen
- Henlæggelser og kontoplan i de almene boligorganisationer

- Det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer, herunder i renoveringssager. Analysen afsluttes inden årets udgang.

Arbejdet med analyserne skal skabe et grundlag for at sikre, at støtteordningerne i den almene boligsektor bliver mere transparente og enkle, således at beboerdemokratierne har mulighed for at træffe langsigtede og mere optimale beslutninger om henlæggelser, vedligehold og forbedringer i den almene boligsektor. Parterne får forelagt kommissorierne for analyserne til godkendelse inden arbejdet igangsættes og er enige om at drøfte analyseresultaterne, når de foreligger.

Der afsættes 7 mio. kr. årligt i 2021-22 fra Landsbyggefonden til sekretariatsbetjening af arbejdsgrupperne og udarbejdelse af analyserne. Analyserne gennemføres af Transport- og Boligministeriet og Finansministeriet med inddragelse af Landsbyggefonden og andre relevante parter.

Parterne er enige om, at Center for Boligsocial Udvikling gennemfører en evaluering af samarbejdet mellem boligorganisationer og socialøkonomiske virksomheder.

Opfølgning på aftalen

Parterne er enige om, at en række af aftalens elementer konkretiseres og forelægges for parterne i september 2020.

Parterne forelægges oplæg om:

- Arbejdsgruppen om billige boliger med henblik på aktivering af Nybyggerifonden
- Grøn garanti og inddragelse af private aktører
- Evaluering af den grønne garanti i 2022
- Digitaliseringsindsatsen
- Administrationen af de bæredygtige puljer
- Principper for fortætning

Bilag 1. Et opdateret og gennemsigtigt støttesystem

Parterne er enige om, at der er behov for en at gennemføre en opdatering af støttesystemet og sikre mere gennemsigthed og bedre incitament, idet ventelisten dog afvikles ud fra det eksisterende støttesystem med henblik på at få hurtigst mulig virkning. Dog gennemføres der en to-delt screening og revurdering for at gøre så mange tiltag som muligt grønne.

Hidtil har Landsbyggefonden udmøntet midler i henhold til en række overordnede støttekategorier, som ikke har været tilstrækkeligt klart defineret i lovgivningen eller fondens regulativer. Det gør det mindre klart, hvad fonden konkret støtter, herunder hvad der er ekstraordinært og dermed støtteberettiget.

Samtidig har Landsbyggefonden en praksis, hvor der løbende godkendes sager og opbygges en venteliste til renoveringstilsagn uagtet de fastsatte renoveringsrammer. Det er uhensigtsmæssigt, da afdelinger på ventelisten får en berettiget forventning om at modtage støtte, selvom støtten reelt kan have meget lange udsigter.

Parterne er på den baggrund enige om, at:

- Støttekategorierne opdateres, og støttetilsagnene tydeliggøres
- Der i Landsbyggefonden ikke må prækvalificeres sager for mere, end hvad der er af renoveringsrammer tre år ude i fremtiden

Den differentierede beboerbetalning er et andet element i støttesystemet, som øger kompleksiteten unødigt. Den medfører, at forskellige dele af en støttet renoveringssag har forskellige beboerbetalingsprocenter og dermed påvirker huslejen forskelligt. Arbejder rettet mod tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger samt miljøforbedrende foranstaltninger har den laveste beboerbetalning på 1,8 pct. af anskaffelsessummen (og påvirker dermed huslejen mindst), mens opretning (udbedring af byggeskader) af byggeskader har en beboerbetalning på 3,4 pct. De fordelte arbejder har den højeste procentsats på 5,8 pct. af anskaffelsessummen og påvirker dermed huslejen mest.

Fordelte arbejder er i udgangspunktet en teknisk foranstaltning, hvis primære formål er at sikre, at Landsbyggefonden kan overholde almenboliglovens krav om, at beboerbetalingen på tværs af de støttede renoveringssager i et givent år udgør 3,4 pct. p.a. Ved en ensartet beboerbetalning vil de fordelte arbejder udgå fra ligningen, da de ikke er en del af støttekategorierne.

Selvom de fordelte arbejder med det nuværende renteniveau ikke i sig selv er støttede under renoveringsstøtteordningen og derfor i første instans vil være forbundet med en huslejepåvirkning for beboerne, så kan de fordelte arbejder opnå støtte fra Landsbyggefonden i form af driftsstøtte, hvilket reducerer huslejepåvirkningen. Dermed er arbejderne støttet, selvom de ikke burde være det.

På den baggrund er parterne enige om, at beboerbetalingen ensartes til 3,4 pct. for alle typer af støttede arbejder samt at fordelte arbejder fremover ikke støttes.

Landsbyggefondens driftsstøtte blev indført for at nedbringe huslejen til et niveau, hvor udlejningsvanskeligheder blev reduceret eller fjernet, og afdelingernes økonomi blev bragt i balance. Driftsstøtten har i dag en nedadgående aftrapningsprofil, hvilket kan betyde, at fremtidige lejere betaler mere for renoveringen end de lejere, som besluttede renoveringen. Samtidig kan det føre til, at det besluttes at gennemføre mindre nødvendige renoveringer, fordi huslejekonsekvenser først bliver større med tiden.

Parterne er derfor enige om, at driftsstøtteprofilen gøres flad, så kun nødvendige renoveringer gennemføres, og så regningen også betales af de nuværende beboere og ikke særligt af de fremtidige beboere.

Bilag 2. Arbejdsgruppe om billige boliger

Landsbyggefonden består også af Nybyggerifonden, som særligt efter 2030 opbygger en anseelig formue. Nybyggerifonden kan derfor være en mulig kilde til finansiering af billige boliger.

Parterne er enige om, at der er brug for at få undersøgt, hvilke modeller der bedst kan understøtte tilvejebringelsen af flere billige boliger. Derfor nedsættes en arbejdsgruppe, der bl.a. skal se nærmere på:

- Nybyggerifondens økonomi i de kommende år samt en vurdering af, hvor mange midler der kan aktiveres frem mod 2026
- Behovet for etablering af almene boliger i forskellige dele af landet, herunder en vurdering af mulighederne og barriererne for, at kommuner kan give tilsagn om etablering af almene boliger
- Modeller for, hvordan Nybyggerifondens midler kan fremme etablering af almene boliger, hvor behovet er størst, og som kan imødekomme boligefterspørgslen fra borgere med de laveste indkomster
- Hvordan den eksisterende almene boligmasse i højere grad kan udnyttes til at stille passende boliger til rådighed for personer med de laveste indkomster
- Hvordan bæredygtighed kan fremmes i de billige almene boliger
- Barrierer og muligheder for flere almene boliger på småøerne
- Udnyttelse af eksisterende bygninger

Arbejdsgruppen afslutter sit arbejde i 1. februar 2021.

Bilag 3. Økonomioversigt

Tabel 1

Fordeling af samlet indsats på 30 mia. kr. efter indsatsområder

Mio. kr. (2019-priser)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	I alt
Rammen	12.005	7.145	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	30.150
Ventelisten	12.000	6.400						18.400
Byggeskader og sunde boliger		485	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	8.000
Nedrivning		44	44	44	44	44	44	264
Digitalisering	5	10	7	7	7	7	7	50
Bæredygtighed		25	25	25	25	25	25	150
Grøn garanti		25	75	75	75	75	75	400
Ombygninger		20	56	56	56	56	56	300
Tilgængelighed		75	310	310	310	310	310	1.625
Fællesarealer		55	180	180	180	180	180	955
Huslejenedsættelser på øerne		6						6

Tabel 2

Fordeling af samlet indsats på 30 mia. kr. efter indsatsområder

Mio. kr. (2019-priser)	Ventelisten	Øvrige Indsatser	I alt
Byggeskader og sunde boliger	10.672	8.000	18.672
Tilgængelighed	3.128	1.625	4.753
Ombygninger	3.864	300	4.164
Fællesarealer	736	955	1.691
Nedrivning		264	264
Grøn garanti		400	400
Bæredygtighed		150	150
Digitalisering		50	50
Huslejenedsættelser på øerne		6	6
Samlet indsats	18.400	11.750	30.150

De samlede udgiftskonsekvenser på finansloven er, at der afsættes 6,1 mio. kr. årligt til Center for Boligsocial Udvikling i 2021-2026.