Bygger vi til i morgen – eller til i går?



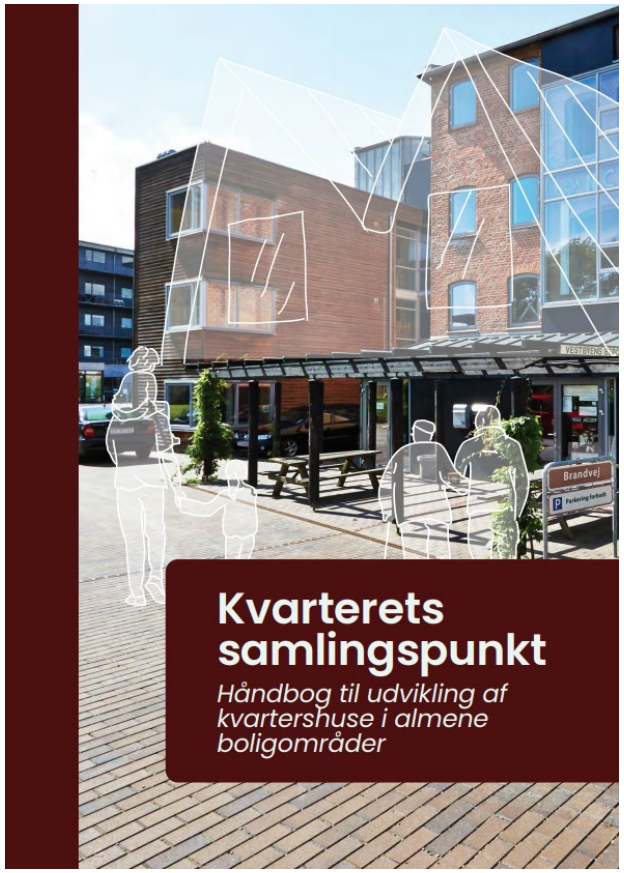
Brugerdrevet udviklingsforening for den almene boligsektor

- Spirekasse for projekter og nye initiativer
- 59 medlemmer
- Repræsenterer ~ 85% af den almene boligmasse



AlmenNet

Ny viden - eksempler fra 2026









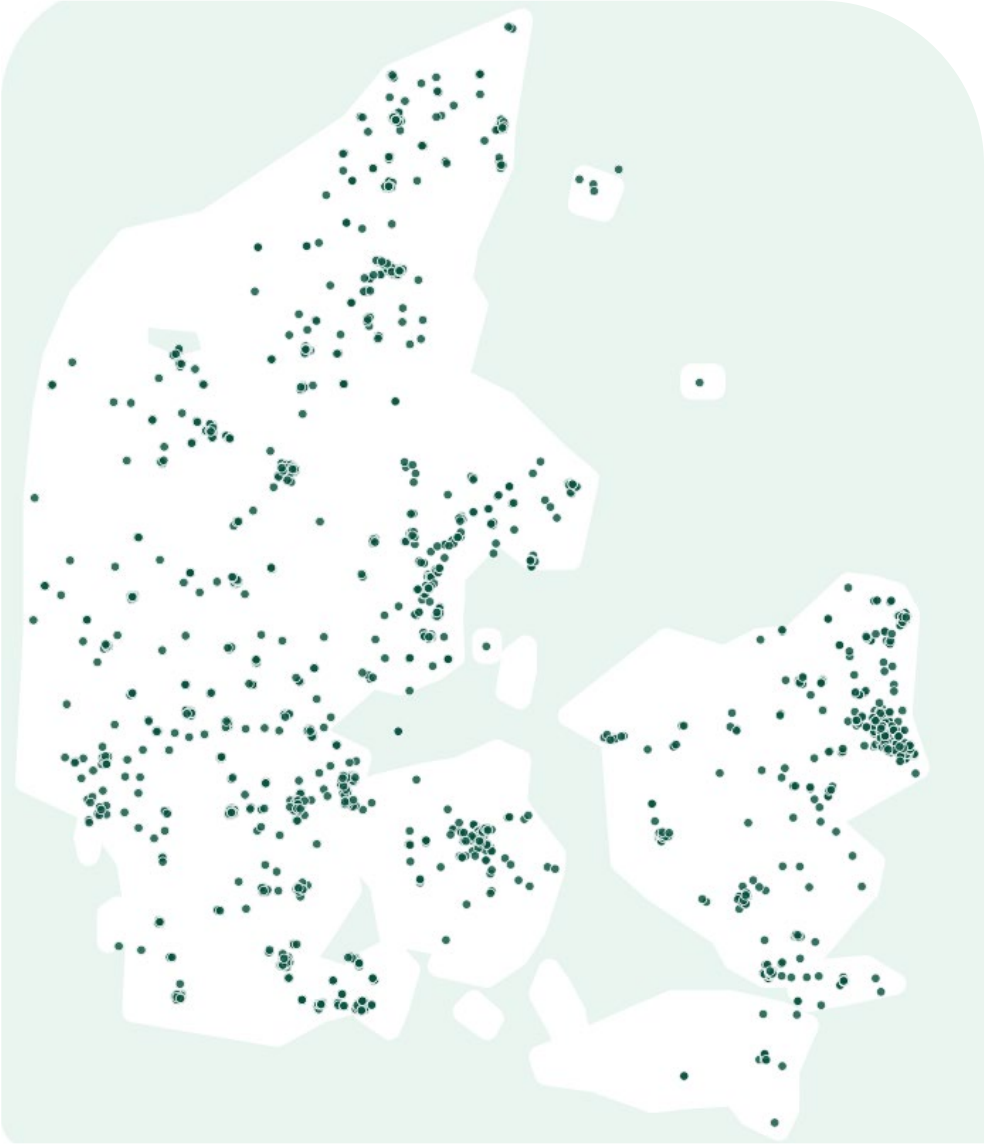
...og 15 andre udgivelser

AlmenNet

Hvem er I?

I administrerer:

- 1990 boligafdelinger
- 151.265 boliger
- 86 kommuner
- Med ca. 1,7 beboere pr. almen bolig svarer rummet til hjemmet for omkring 255.000 danskere (4.3% af Danmarks befolkning)
- Vapnagård hos Boliggården har alene flere boliger (1.741) end de tre mindste boligorganisationer i rummet har tilsammen (1.340).
- I den modsatte ende findes der 7 afdelinger med blot 1 enkelt bolig



Bygger vi til i morgen – eller til i går?









Hvad er den gennemsnitlige levetid for en bygning i Danmark?

AlmenNet

Hvad er den gennemsnitlige levetid for en bygning i Danmark?

195 år

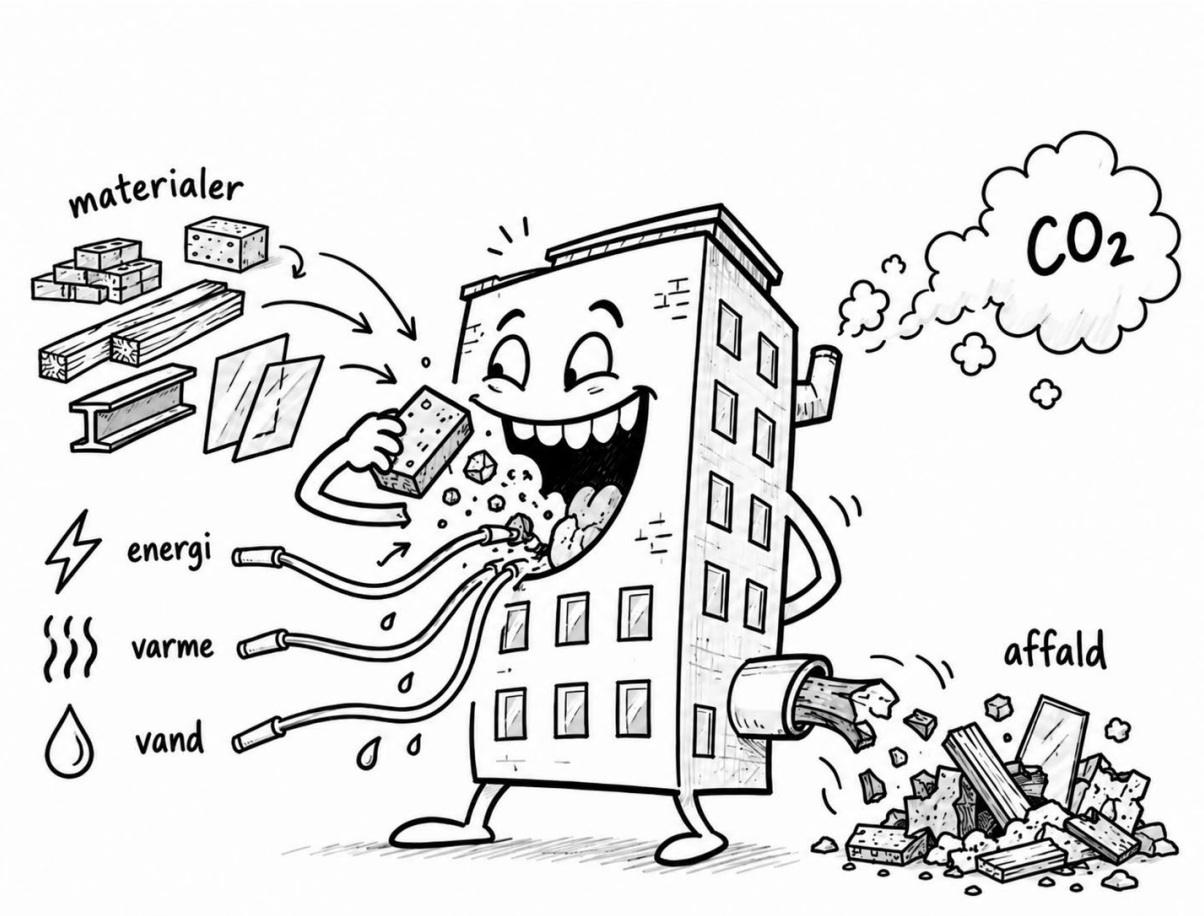
144 år for nye etageboliger

AlmenNet

Aagaard, Niels-Jørgen, Erik Brandt, Søren Aggerholm, and Kim Haugbølle. 2013. Levetider Af Bygningsdele Ved Vurdering Af Bæredygtighed Og Totaløkonomi. SBI forlag.

Bygninger har et højt stofskifte…

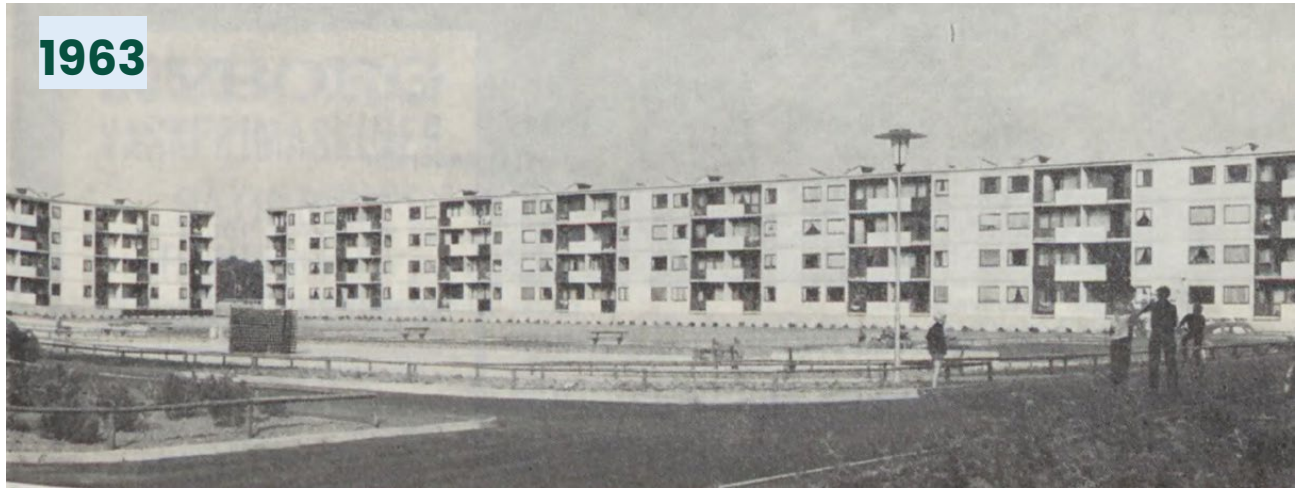
Materialernes middellevetid er 38 år



AlmenNet

Aagaard, Niels-Jørgen, Erik Brandt, Søren Aggerholm, and Kim Haugbølle. 2013. Levetider Af Bygningsdele Ved Vurdering Af Bæredygtighed Og Totaløkonomi. SBI forlag.

Renovering er anledning til fremtidssikring







Hvilken tilstand beskriver byggebranchen lige nu?

Simpel

- Bedste praksis.
- Kendte regler.
- Gentagelige løsninger.

Kompliceret

- Mange faglige hensyn.
- Kendte sammenhænge.
- Kræver ekspertise.

Kompleks

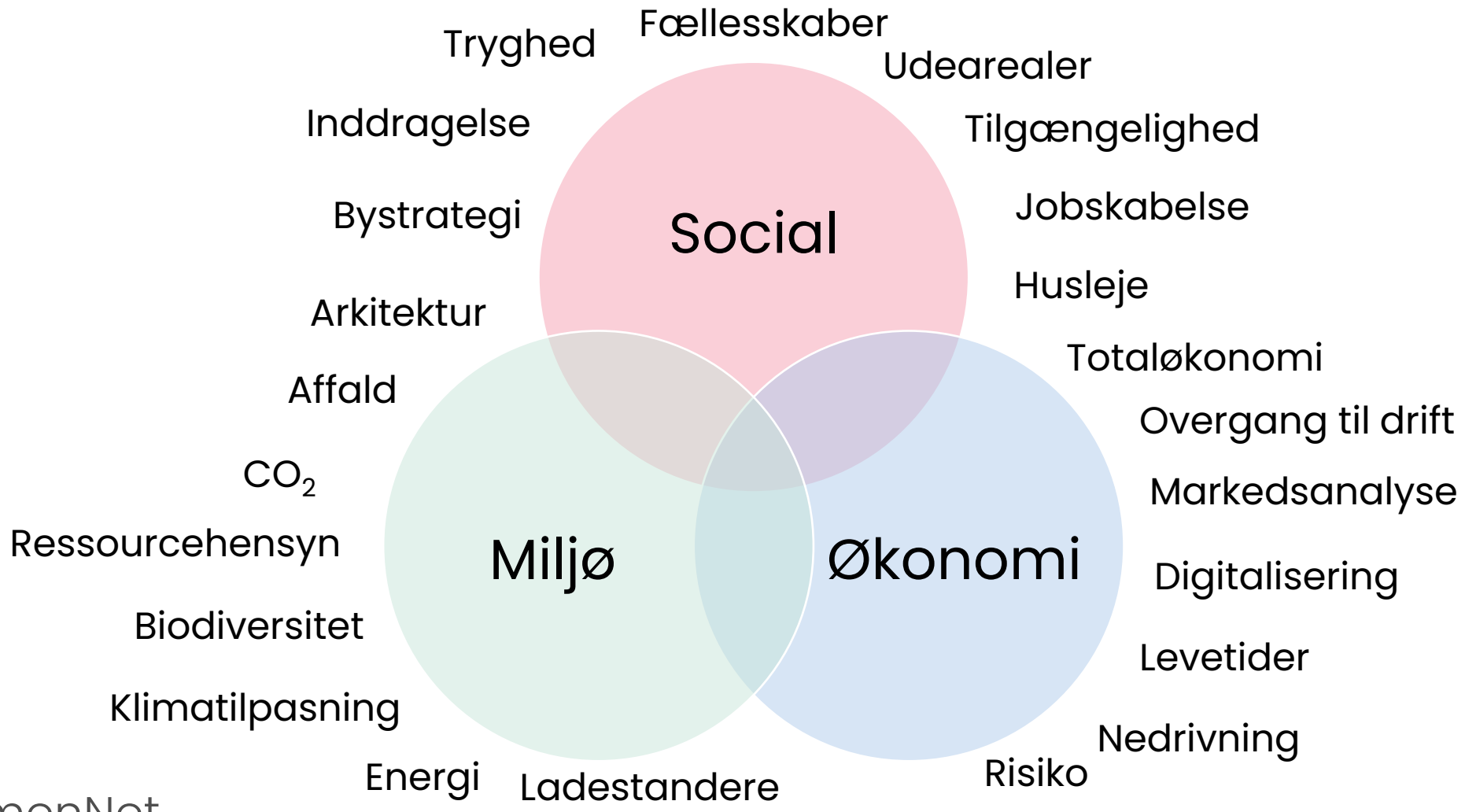
- Uklare mønstre.
- Mange aktører.
- Ingen entydig løsning.

Kaotisk

- Krise.
- Ingen tydelige mønstre.
- Damage control.

AImenNet

Der er mange bolde i luften…



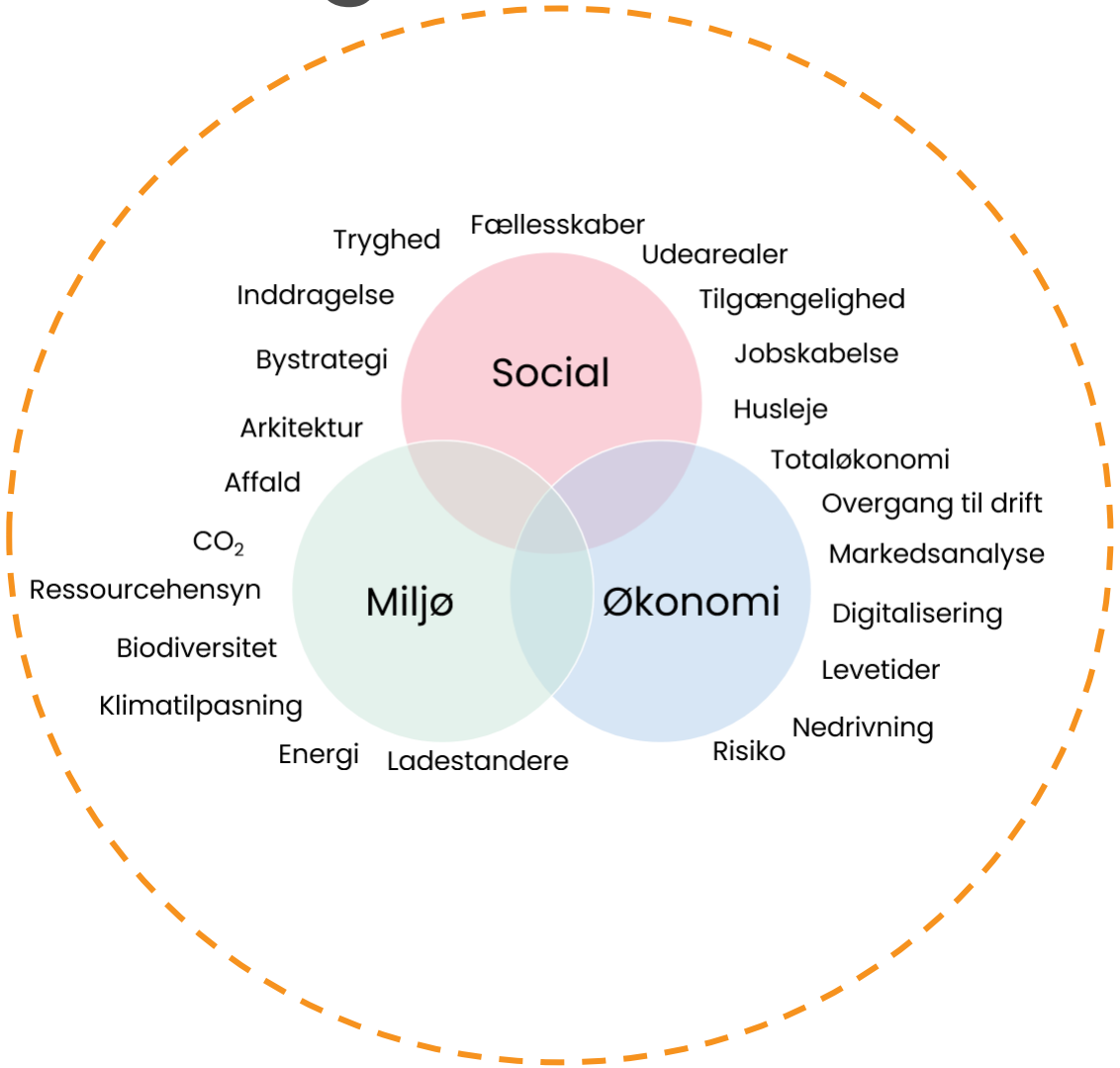
Der er mange bolde i luften… – i konstant bevægelse

Geopolitik
Forsyningskæder, suverænitet, Ukraine/Iran

Demografi
Befolkningsudvikling

Sundhed og trivsel
Indeklima, mental trivsel og social lighed

Betalbare boliger
Boligkrise, energifattigdom og renovering



Energiomstilling
Bygninger som fleksible energiforbrugere og -producenter

Digital omstilling
Data, AI, nye arbejdsgange på tværs af værdikæden

Klima og ressourcer
Indlejret CO_2, cirkularitet og materialer

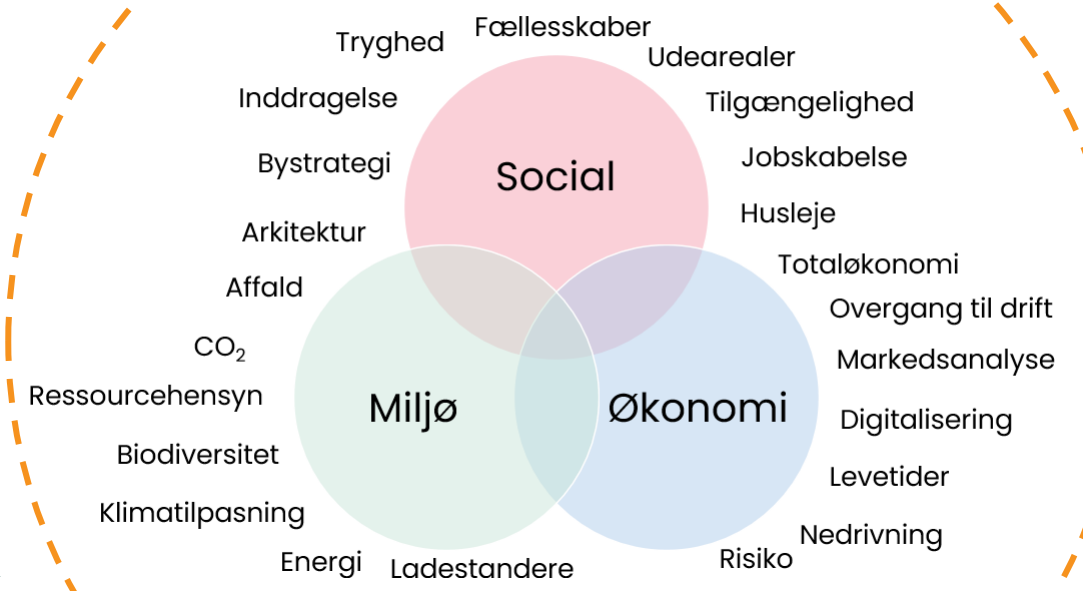
Der er mange bolde i luften… – i konstant bevægelse

Geopolitik
Forsyningskæder, suverænitet, Ukraine/Iran

Demografi
Befolkningsudvikling

Sundhed og trivsel
Indeklima, mental trivsel og social lighed

Betalbare boliger
Boligkrise, energifattigdom og renovering



Energiomstilling
Bygninger som fleksible energiforbrugere og -producenter

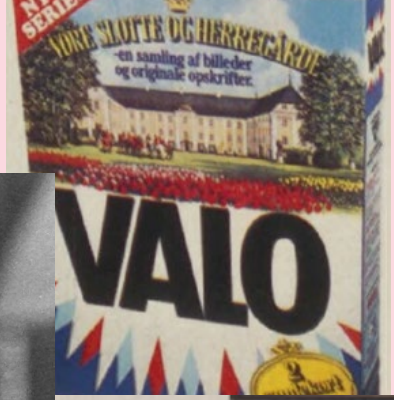
Digital omstilling
Data, AI, nye arbejdsgange på tværs af værdikæden

Klima og ressourcer
Indlejret CO_2, cirkularitet og materialer

AImenNet


FAMILIENS INSTRUMENT -
YAMAHA ORGEL*




VORE SLOTTE OG HERREGÅRDE
-en samling af billeder
og originale opskrifter.
VALO


Glæd dig
til Gevalia:
Selve kaffens
sjæl.
Hygge, afslapning — velvære. Og alt hvad der styrker dig og klarer dine tanker.
Sådan er selve kaffens sjæl. Den sjæl Gevalia rummer mere af end nogen anden kaffe.
Gevalia giver dig den højeste kaffekvalitet. Og Gevalia koster meget dyt. Derfor varer hver pakke, du køber, længere.
Prøv selv en dejlig kop Gevalia.
GEVALIA
Vacuumpakket kaffe 1/2 kg
Gevalia giver dig
altid lidt mere.



AImenNet

Nær-demokratiet blomstrer i Beder



De truende husleje-stigninger chokerede boligpolitikerne

Finansiering af boligbyggeri er værre end at spille på galopbanen



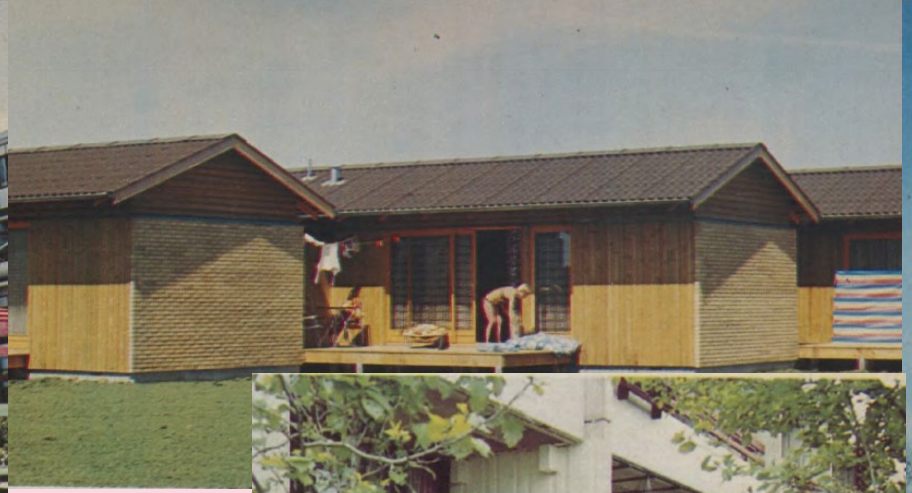
BEBOERNE

har det afgørende ord



Beboerdemokratiet videreudvikles til stadighed, og Beboerbladet vil i dette og de følgende numre belyse det fra forskellige sider. Vi starter med dette interview med den daglige leder af Arbejdernes Andels-Boligforening i København, *Fl. Weye-Hansen,* der betoner, at AAB, landets største og en af de ældste









Gårdhuse i klynger

HADERSLEV

på toppen

Landsbyagtig kontakt i Vollsmose

Af journalist KAJ THYGESEN







Bilerne på parkeringspladsen ligner legetøj, når de ses fra toppen af højhuset. Der er 1½ parkeringsplads pr. lejlighed

dersley Andels Boligforening gør i år 117 lejligheder

Når I sidder med regningen og helhedsplanerne fra 1970'ernes byggeri på jeres møder i dag, hvad volder jer så størst hovedpine?

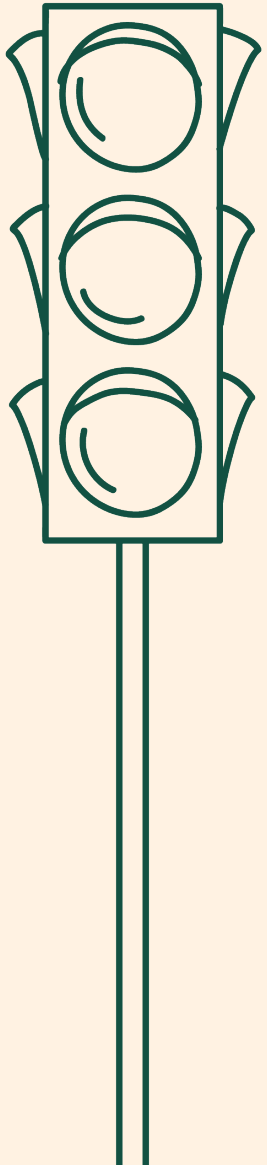
Boligernes indretning og målgruppe
De byggede tusindvis af ens 3- og 4-værelses familieboliger uden elevator — til en kernefamilie og en alderssammensætning, der ikke findes i dag.

Materialer, energi og byggeteknik
De byggede med beton, kuldebroer, flade tage og materialer, som kræver tunge totalrenoveringer og koster dyrt i både CO2 og vedligehold.

Byplan, beliggenhed og social sammensætning
De byggede store, ensartede afdelinger adskilt fra resten af byen, hvor husleje, image og beboersammensætning siden tippede skævt.

ADVARSEL

INFORMATIONSSTORM PÅ VEJ



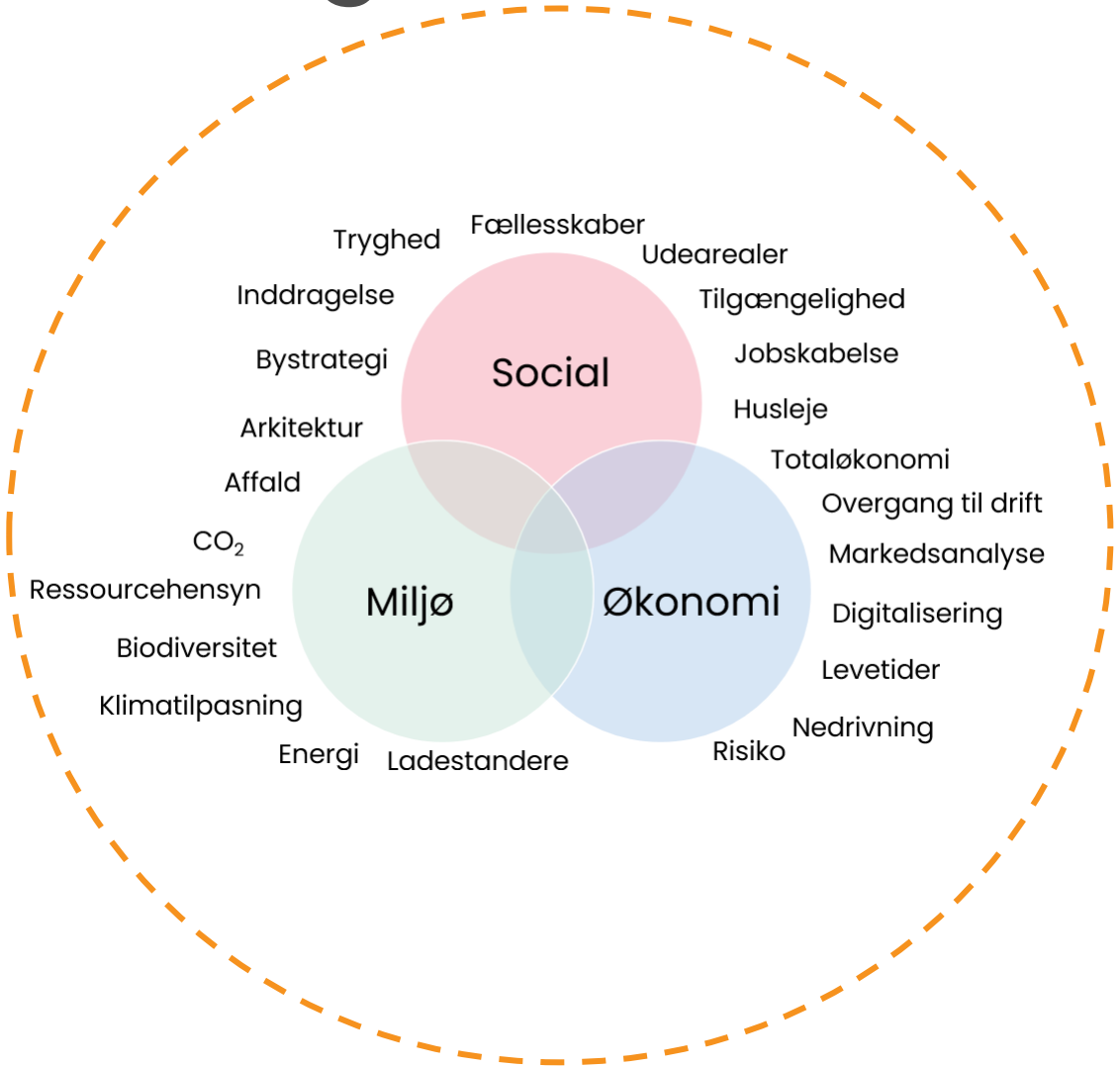
Der er mange bolde i luften… – i konstant bevægelse

Geopolitik
Forsyningskæder, suverænitet, Ukraine/Iran

Demografi
Befolkningsudvikling

Sundhed og trivsel
Indeklima, mental trivsel og social lighed

Betalbare boliger
Boligkrise, energifattigdom og renovering



Energiomstilling
Bygninger som fleksible energiforbrugere og -producenter

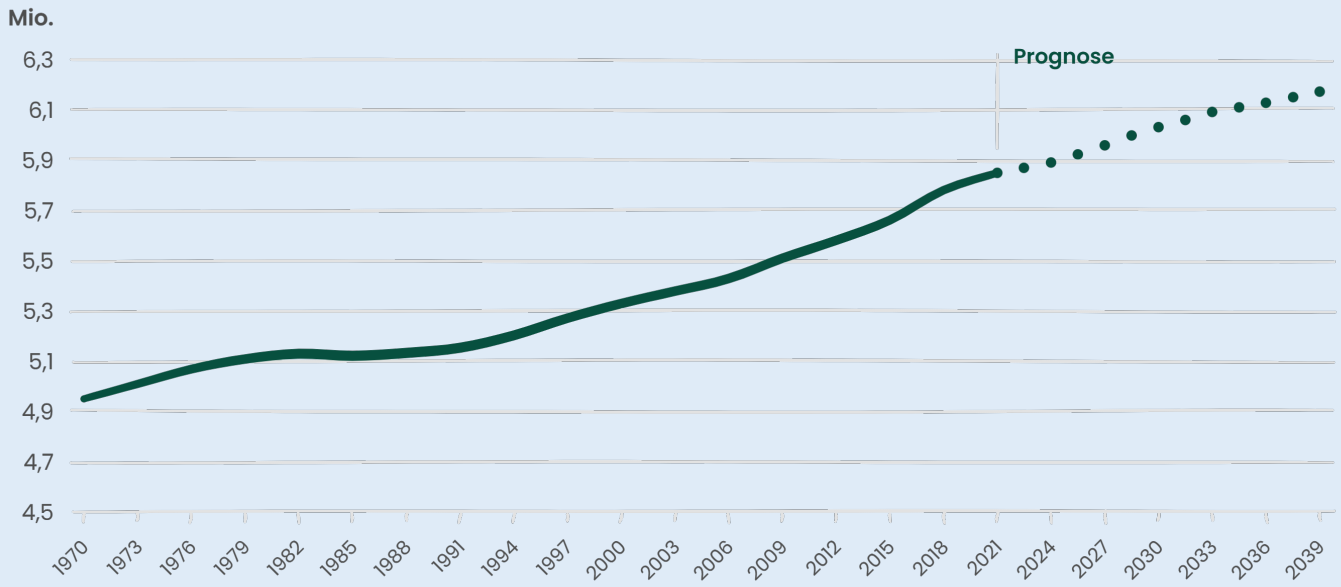
Digital omstilling
Data, AI, nye arbejdsgange på tværs af værdikæden

Klima og ressourcer
Indlejret CO_2, cirkularitet og materialer

Demografi

- Danmark vokser

Udviklingen i det danske folketal 1970-2021 med prognose for 2022-2040

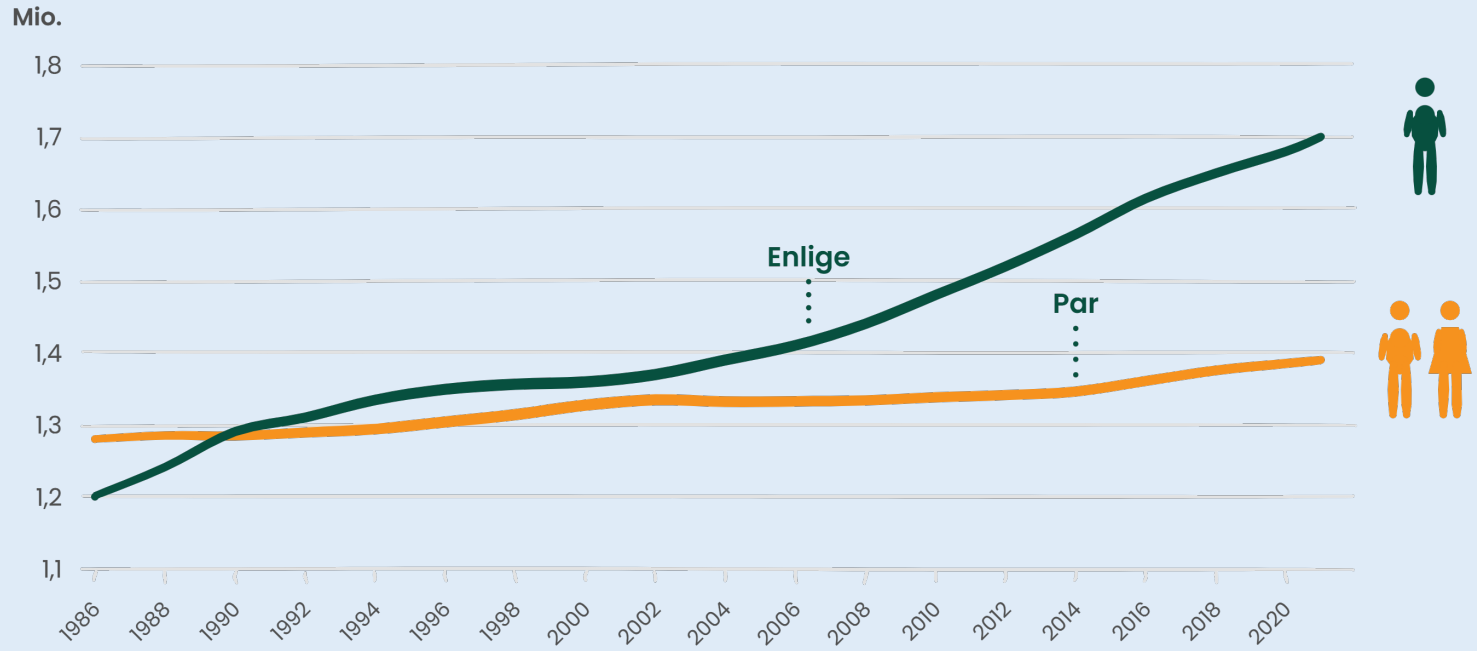


500.000 nye danskere de sidste 20 år
370.000 yderligere kommer frem mod 2040

Demografi

- Danmark vokser
- Familiestrukturen
  - Flere enlige

Udvikling i antal familier fordelt på enlige og par 1986-2021



AlmenNet

Demografi

- Danmark vokser
- Familiestrukturen
  - Flere enlige
- Vi bliver ældre

Middellevetid 2021
84,2 Kvinder
80,4 Mænd

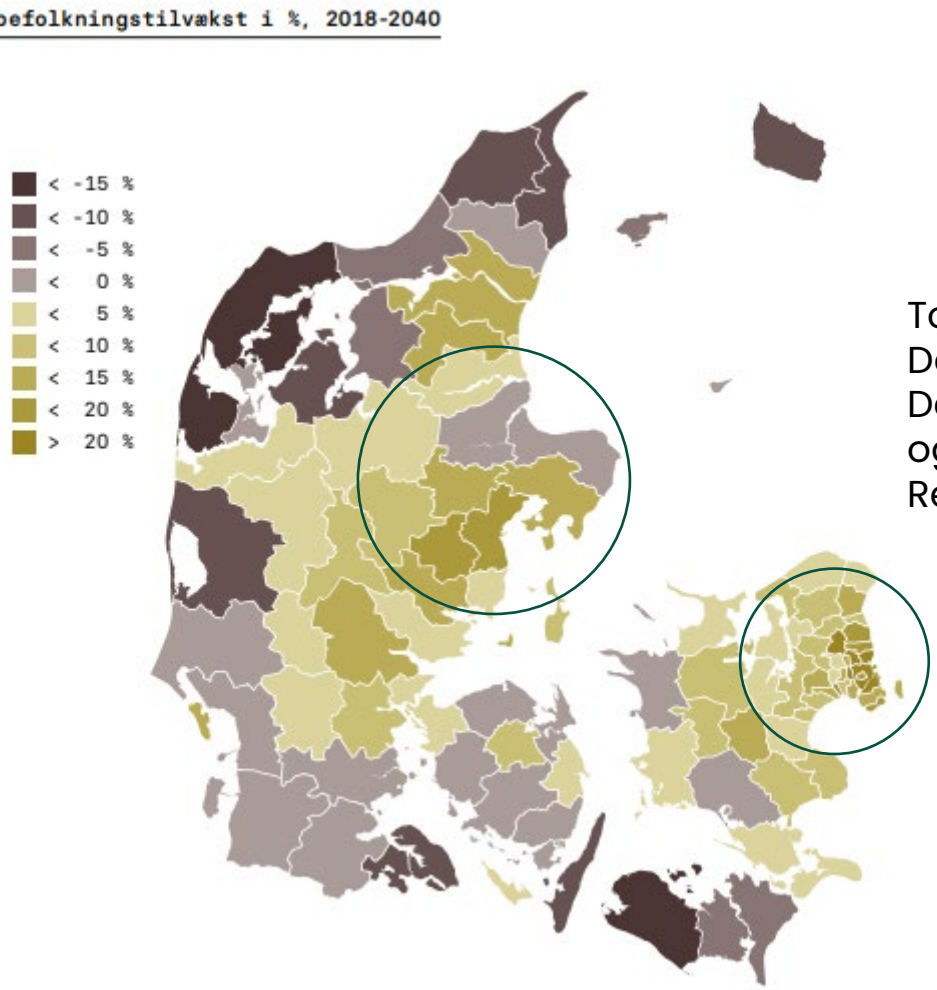


Forventet middellevetid 2040
Kvinder 87
Mænd 84

AlmenNet

Demografi

- Danmark vokser
- Familiestrukturen
  - Flere enlige
- Vi bliver ældre
- Urbanisering



To områder i Danmark vækster: Det østlige Sjælland og den østlige del af Region Midtjylland.

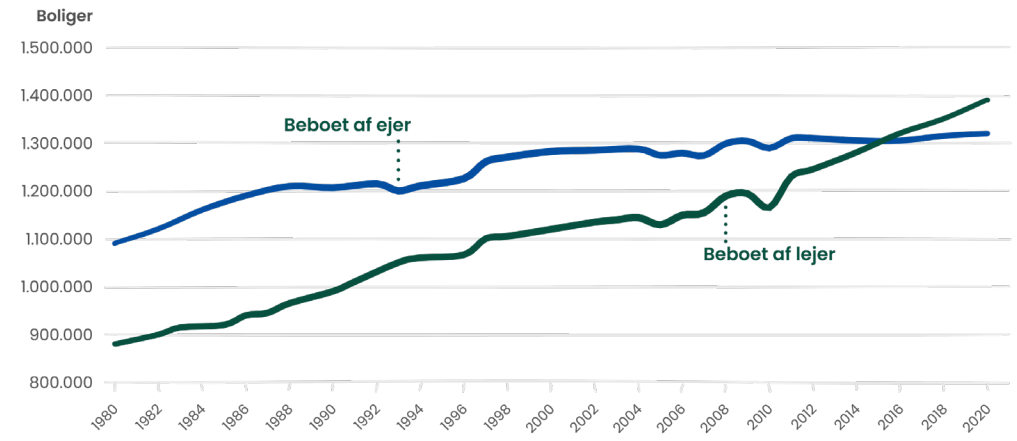
Hvad bestemmer væksten?
- Fødselsoverskud
- Nettotilflytning
- Indvandring

AlmenNet

Vurdering af fremtidens boligbehov

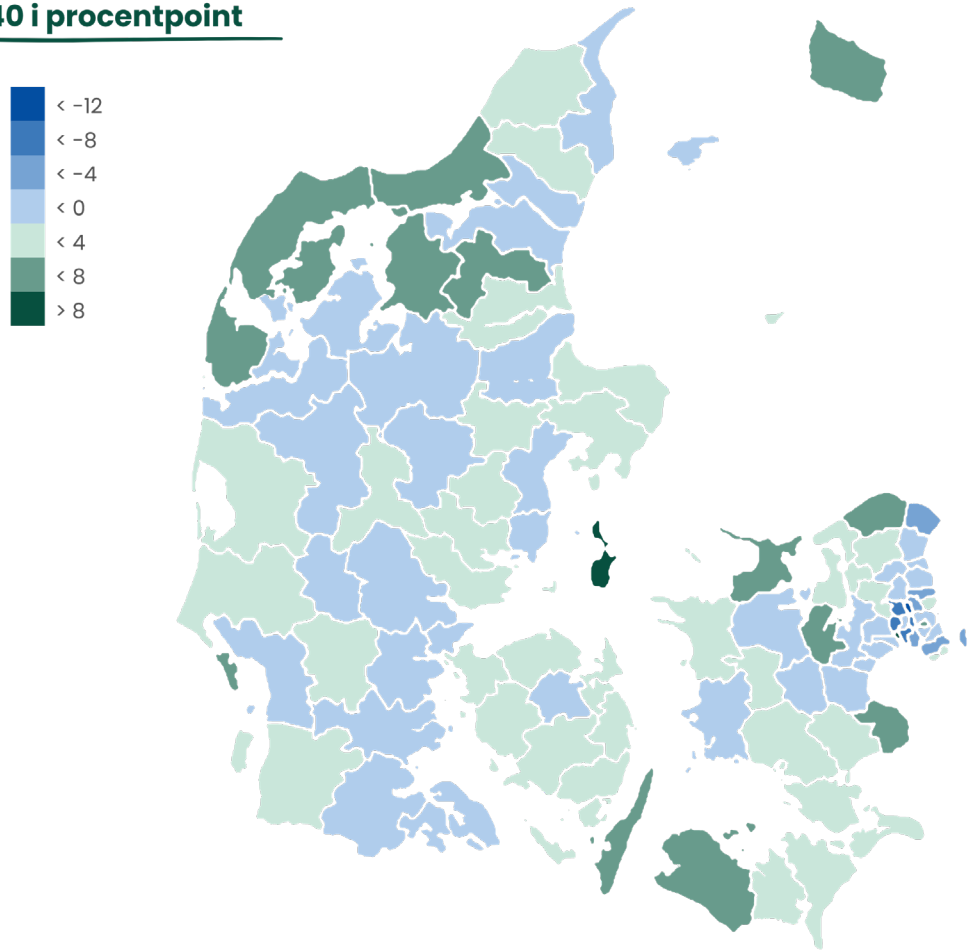
- Flere etageboliger
- Lejeboliger overhaler ejerboliger

Danmarks boligmasse fordelt efter om beboer er ejer eller lejer



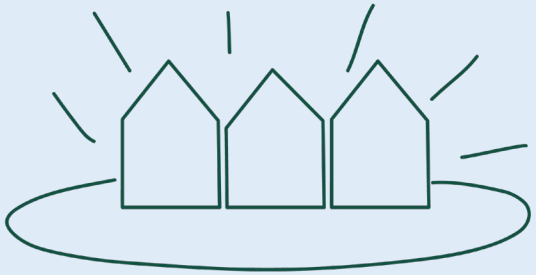
www.statistikbanken.dk, tabel BOLRD

Ændring i andel almene boliger 2018-2040 i procentpoint



AlmenNet

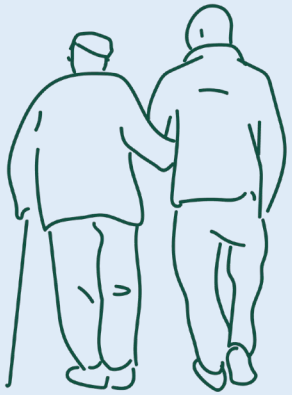
Fremtidens boligbehov



Flere



Mindre



Ældreegnede



Med respekt
for lokaludviklingen

Rimer flere boliger på grøn omstilling?

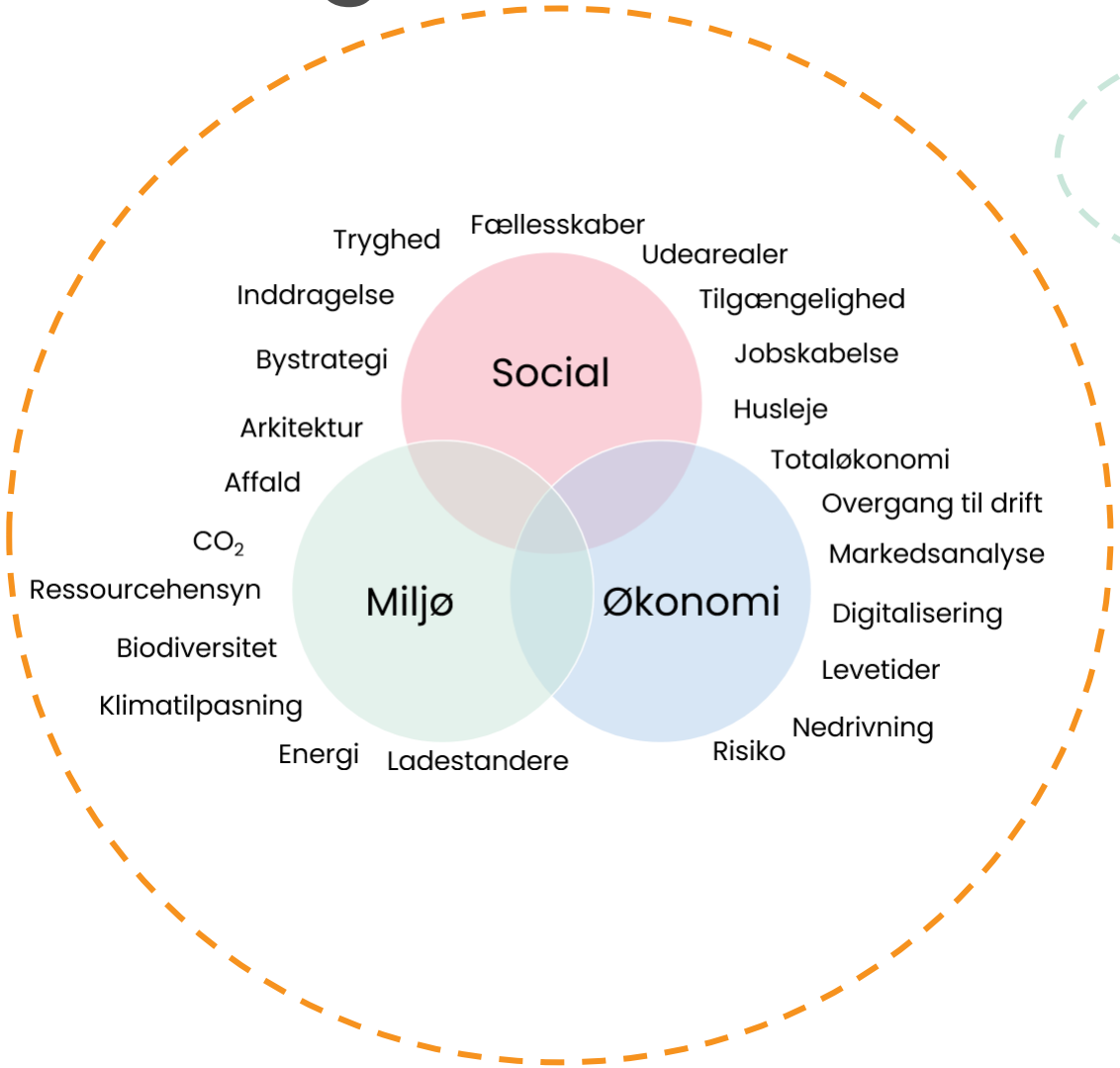
Der er mange bolde i luften… – i konstant bevægelse

Geopolitik
Forsyningskæder, suverænitet, Ukraine/Iran

Demografi
Befolkningsudvikling

Sundhed og trivsel
Indeklima, mental trivsel og social lighed

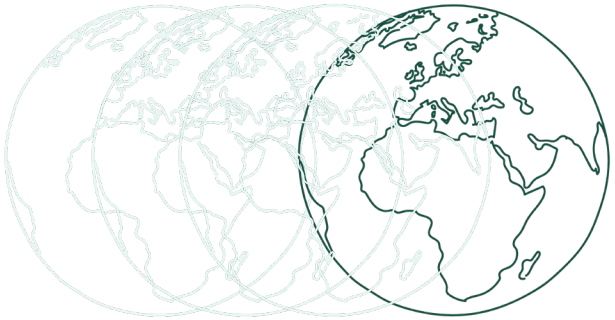
Betalbare boliger
Boligkrise, energifattigdom og renovering



Energiomstilling
Bygninger som fleksible energiforbrugere og -producenter

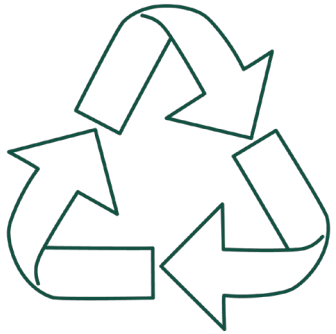
Digital omstilling
Data, AI, nye arbejdsgange på tværs af værdikæden

Klima og ressourcer
Indlejret CO_2, cirkularitet og materialer

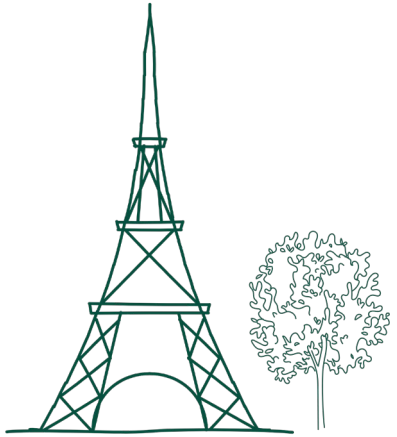


I Danmark forbruger vi ifølge Earth Overshoot Day 4 gange mere end vores andel af Jordens samlede ressourcer.

11. mest udledende land pr. indbygger i verden.



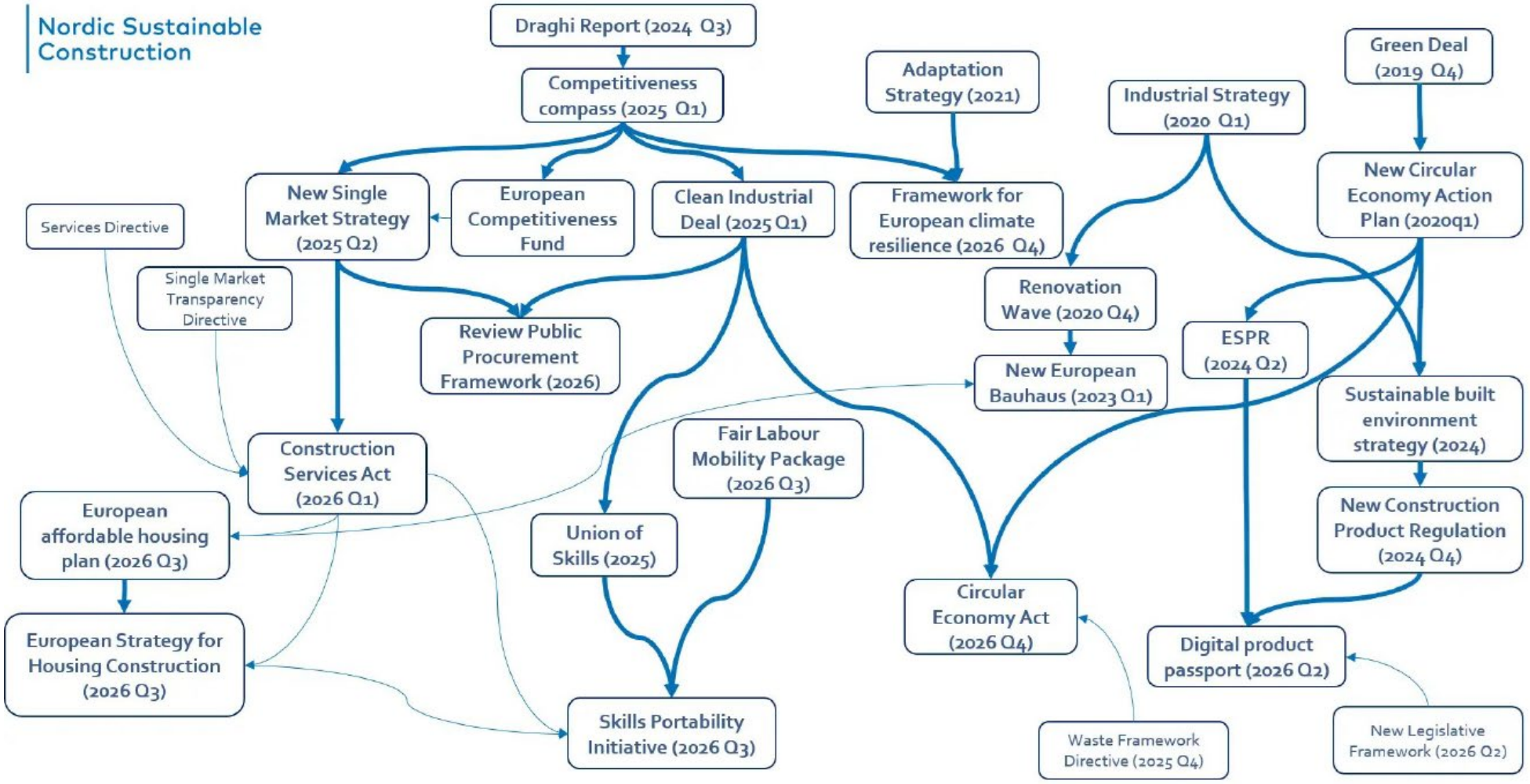
Danmark skønnes i 2023 kun at være omkring 4 % cirkulært, samtidig med at det samlede ressource-forbrug er steget med næsten 50 % siden 2010.



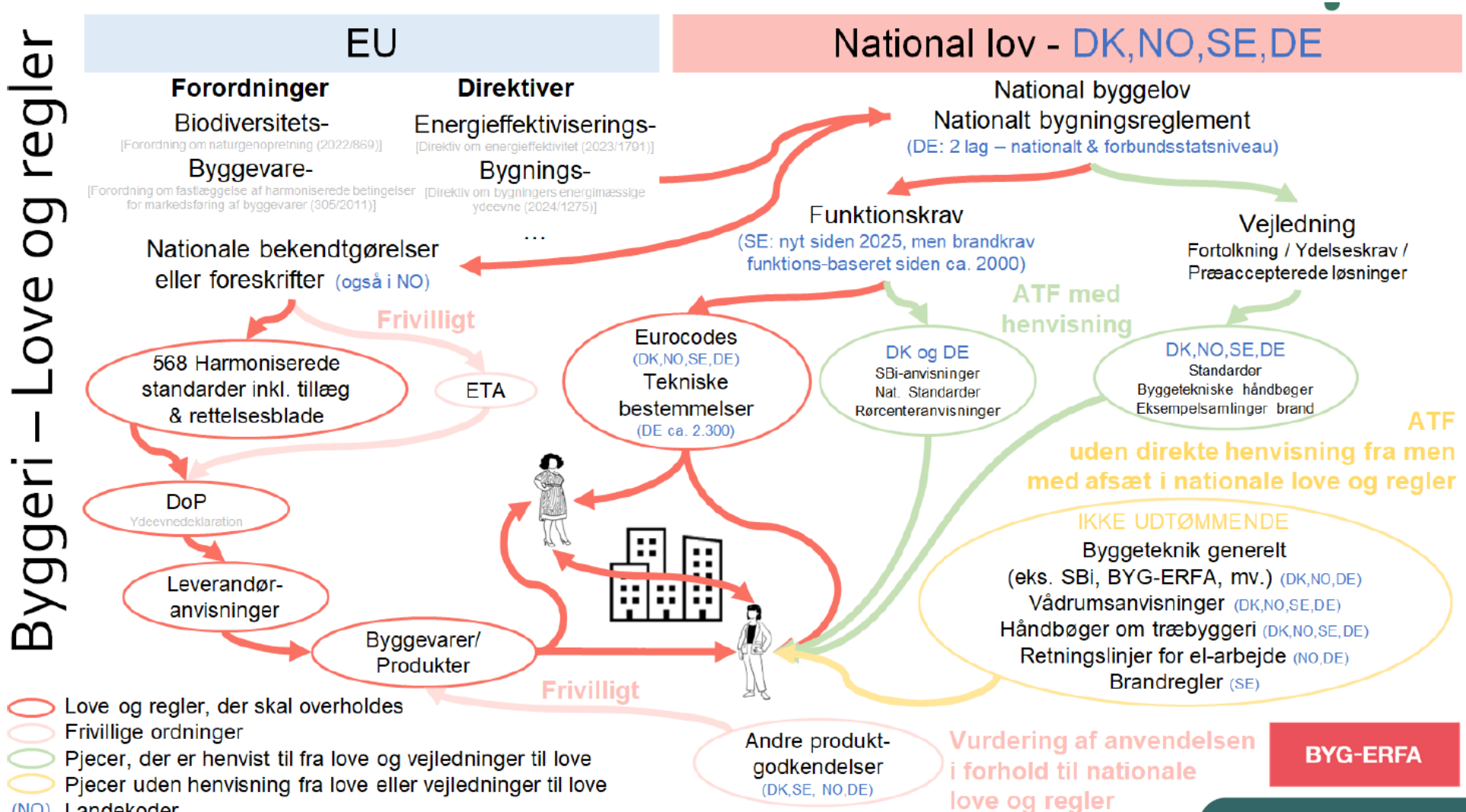
Danmark er en del af den juridisk bindende Paris-aftale.

Aftalen forpligter landene til at holde den globale temperaturstigning under 2 grader i forhold til 1990 og stræbe efter at begrænse stigningen til 1,5 grader.

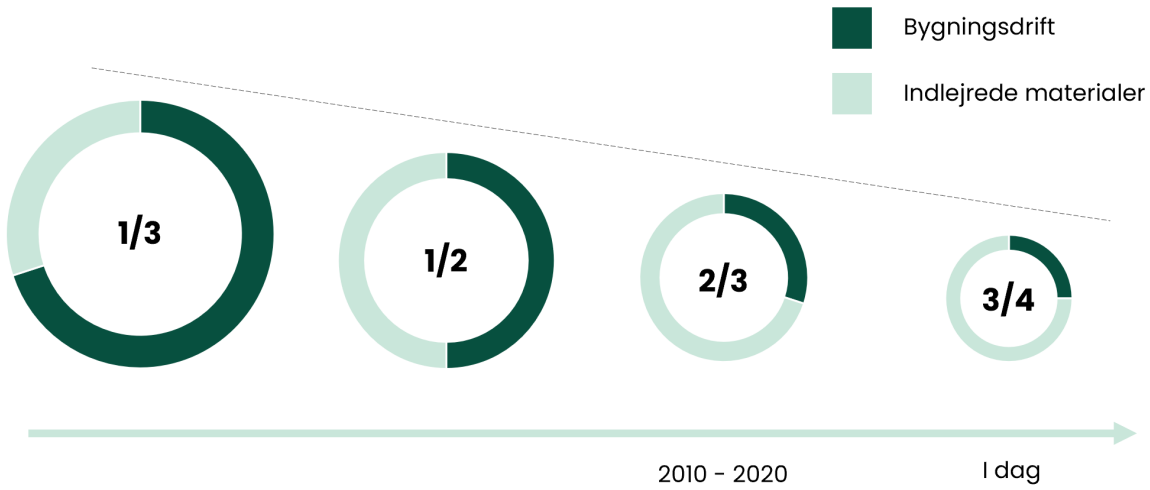
Nuværende EU-initiativer for byggeriet



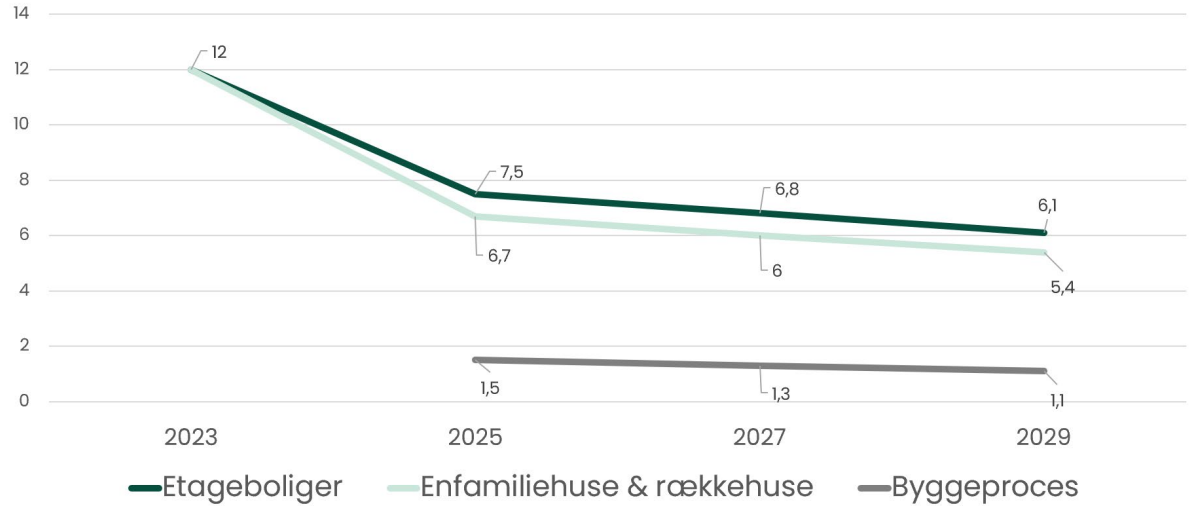
Flettes ind i national regulering og praksis



Dansk lovgivning



Omstillingen af energisektoren
og energirenoveringer



Krav til klimaaftryk i nybyggeri

Dansk lovgivning

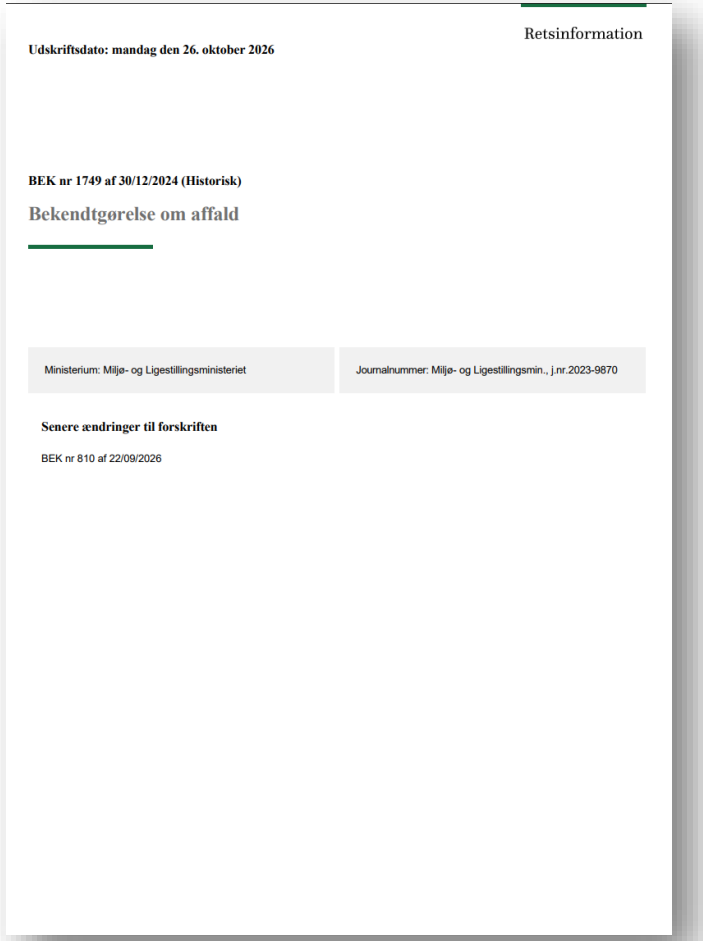
Boligminister bebuder 'bevar eller forklar'-princip

Jacob Mark (SF) skriver på LinkedIn, at han glæder sig til at komme i gang med arbejdet med »en slags 'bevar eller forklar'-regel«.





Selektiv nedrivning


Retsinformation

Udskriftsdato: mandag den 26. oktober 2026

BEK nr 1749 af 30/12/2024 (Historisk)

Bekendtgørelse om affald

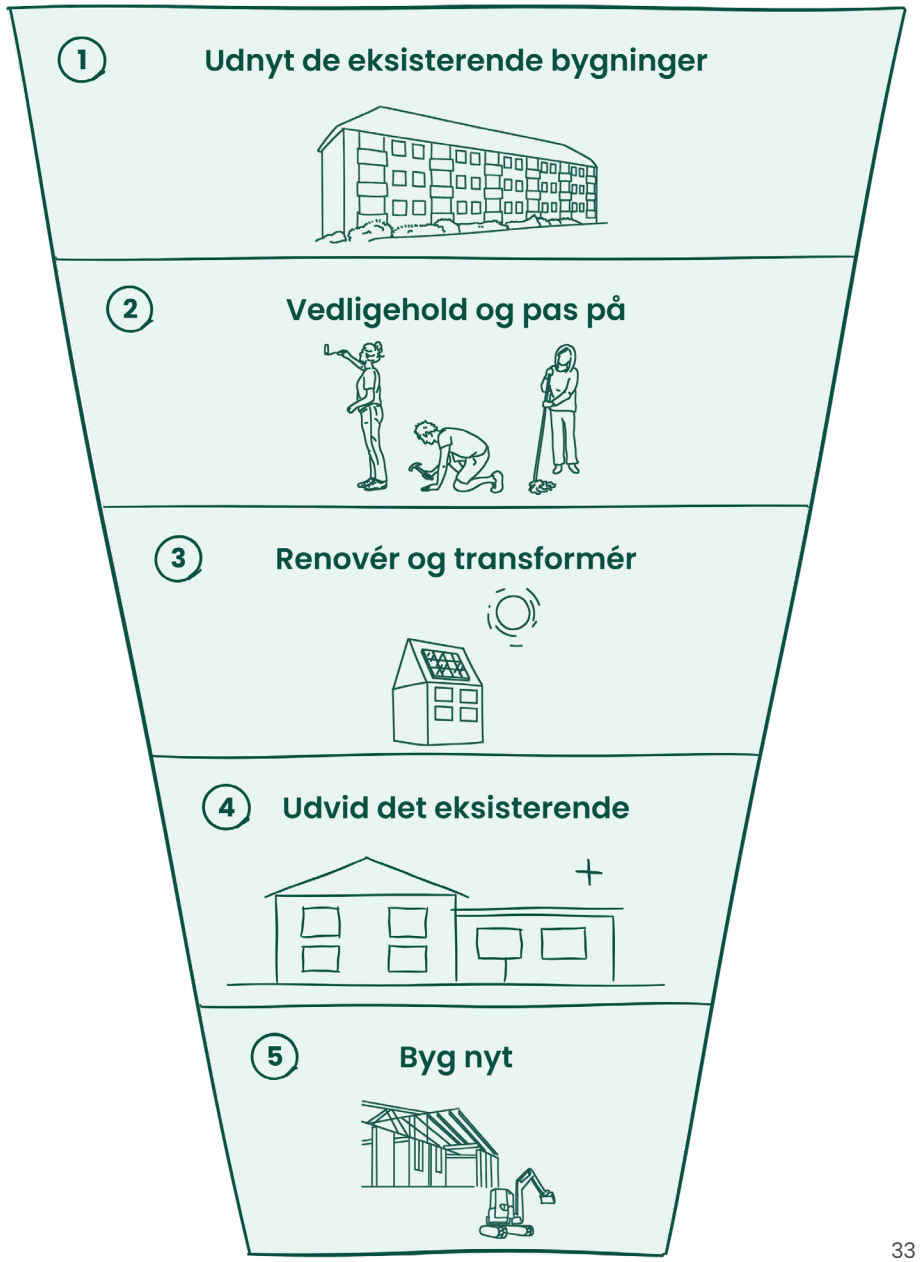
Ministerium: Miljø- og Ligestillingsministeriet

Journalnummer: Miljø- og Ligestillingsmin., j.nr.2023-9870

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 810 af 22/09/2026

Hierarki for ressourceeffektivt byggeri



AlmenNet

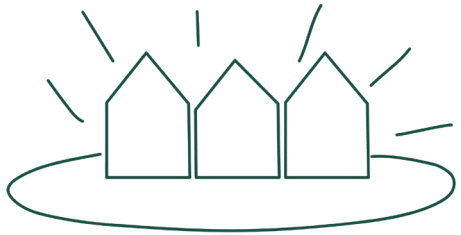
Vandet kommer



Landsbyggefondens kortlægning viser, at 75 % af alle bygninger i den almene boligsektor er udsatte ift. vand.

Andelen stiger til 89 %, hvis udsatheden opgøres på antal boliger i bygningerne i stedet for blot på bygninger.

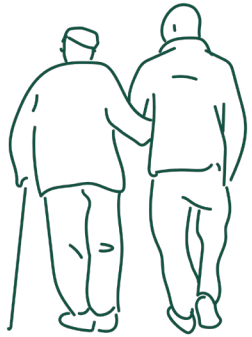
Fremtidens boligbehov



Flere



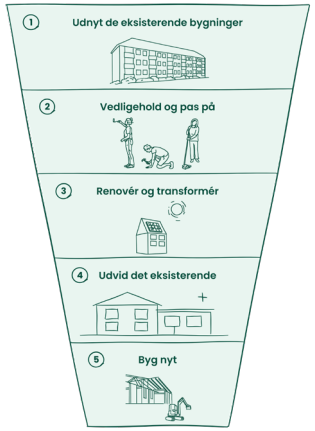
Mindre



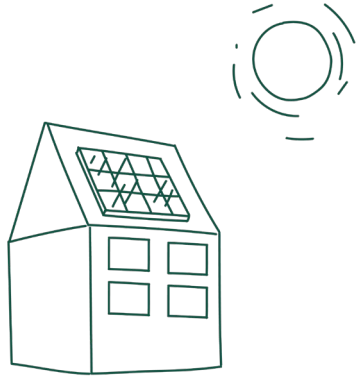
Ældreegnede



Med respekt
for lokaludviklingen



Ressourceeffektive



Energieffektive



Klimasikrede

Er grøn omstilling omkostningsfri?

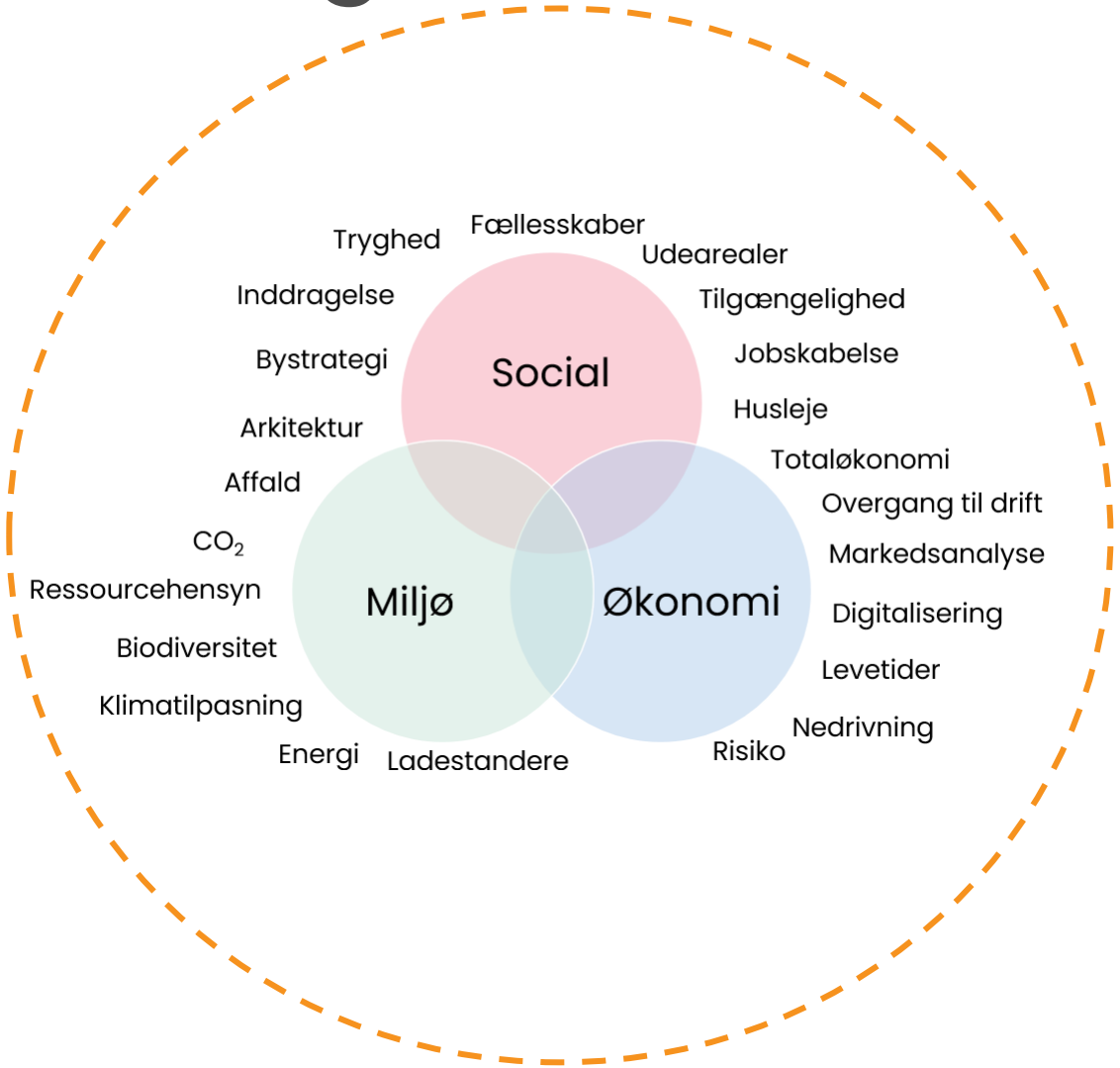
Der er mange bolde i luften… – i konstant bevægelse

Geopolitik
Forsyningskæder, suverænitet, Ukraine/Iran

Demografi
Befolkningsudvikling

Sundhed og trivsel
Indeklima, mental trivsel og social lighed

Betalbare boliger
Boligkrise, energifattigdom og social ulighed



Energiomstilling
Bygninger som fleksible energiforbrugere og -producenter

Digital omstilling
Data, AI, nye arbejdsgange på tværs af værdikæden

Klima og ressourcer
Indlejret CO_2, cirkularitet og materialer

AImenNet

EU’s boligkrise

60 % stigning i boligpriser
i gennemsnit siden 2015

1 ud af 10 europæere
kan ikke betale husleje eller realkreditlån til tiden

Dan Jørgensen vil give alle europæere "et anstændigt sted at kalde hjem". Demokratiet er på spil, advarer han

Der er brug for en masse nye boliger. Hurtigt. Boligkommissær Dan Jørgensen vil lette regler, slå ned på korttidsudlejning og finde en masse penge. V-profil kritiserer udspillet.



AlmenNet

Danmark er på vej ind i en boligkrise og en betalbarhedskrise, hvor borgerne ikke har råd til boligerne i byen.

– Boligøkonom og direktør i Boligøkonomisk Videnscenter, Curt Liliegreen



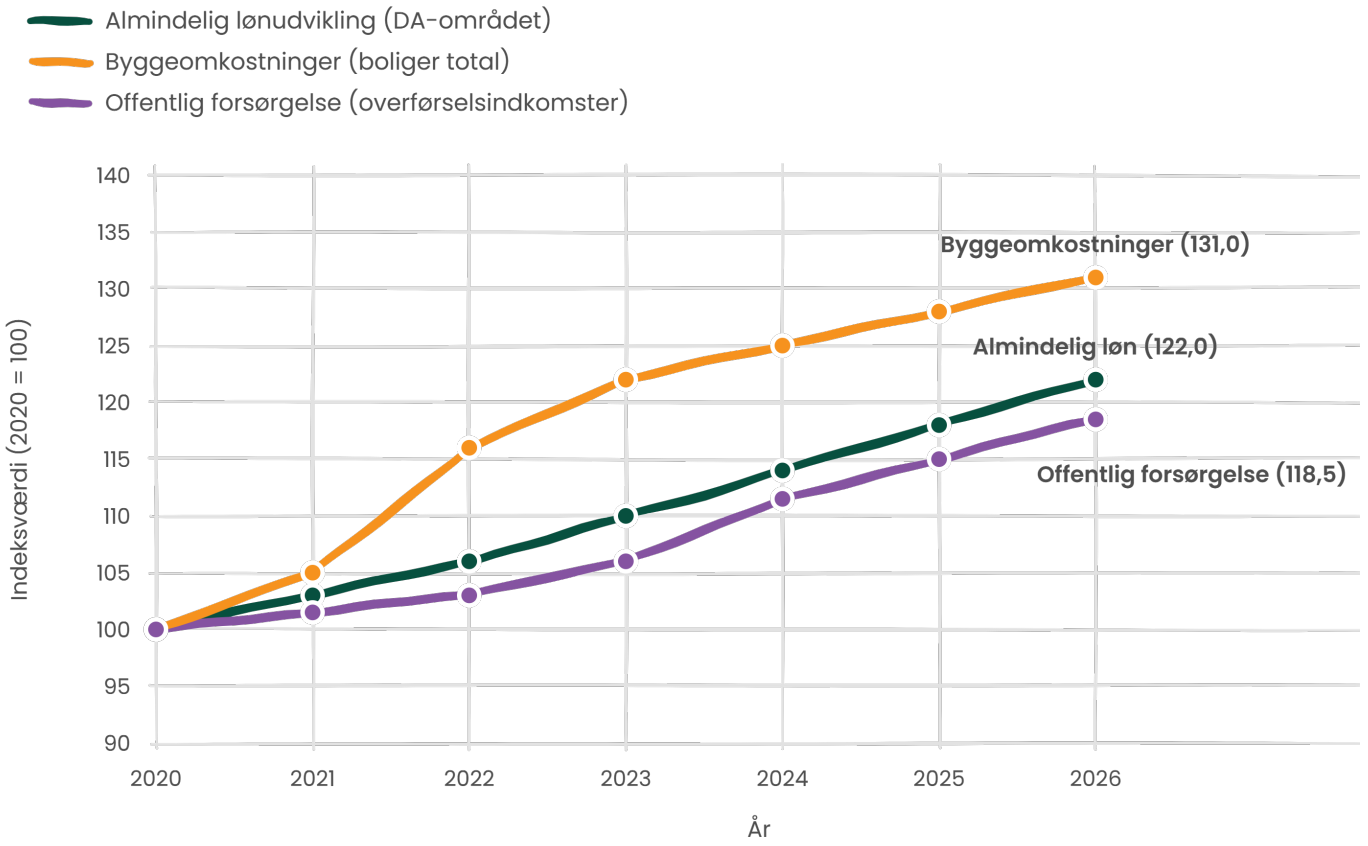
AlmenNet

Videnshub for alment byggeri og boligområder

Byggepriserne stiger hurtigere en lønudviklingen

Lønudvikling, offentlig forsørgelse vs. byggeomkostninger (2020-2026)

Offentlig forsørgelse har haft det største købekraftstab over for byggeomkostninger i perioden



Når byggeomkostningerne overstiger rammebeløbet…

Glem alt om en billig lejebolig – byggeriet er gået i stå

Det almene boligbyggeri fortsætter på et historisk lavt niveau, viser analyse.



Boligselskaber bygger i disse år færre billige boliger i hovedstaden. Borgmester frygter konsekvenserne. Foto: / Gitte Andersen

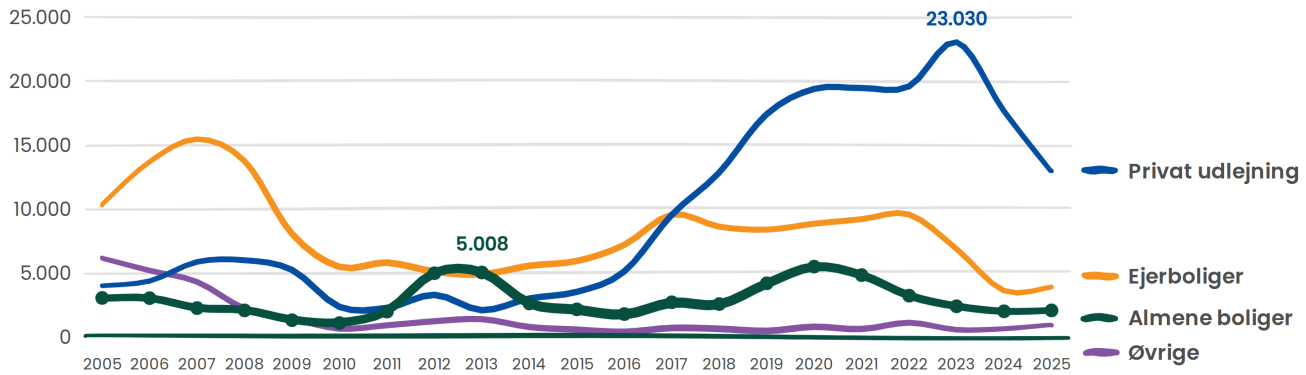
AlmenNet

Videnshub for alment byggeri og boligområder

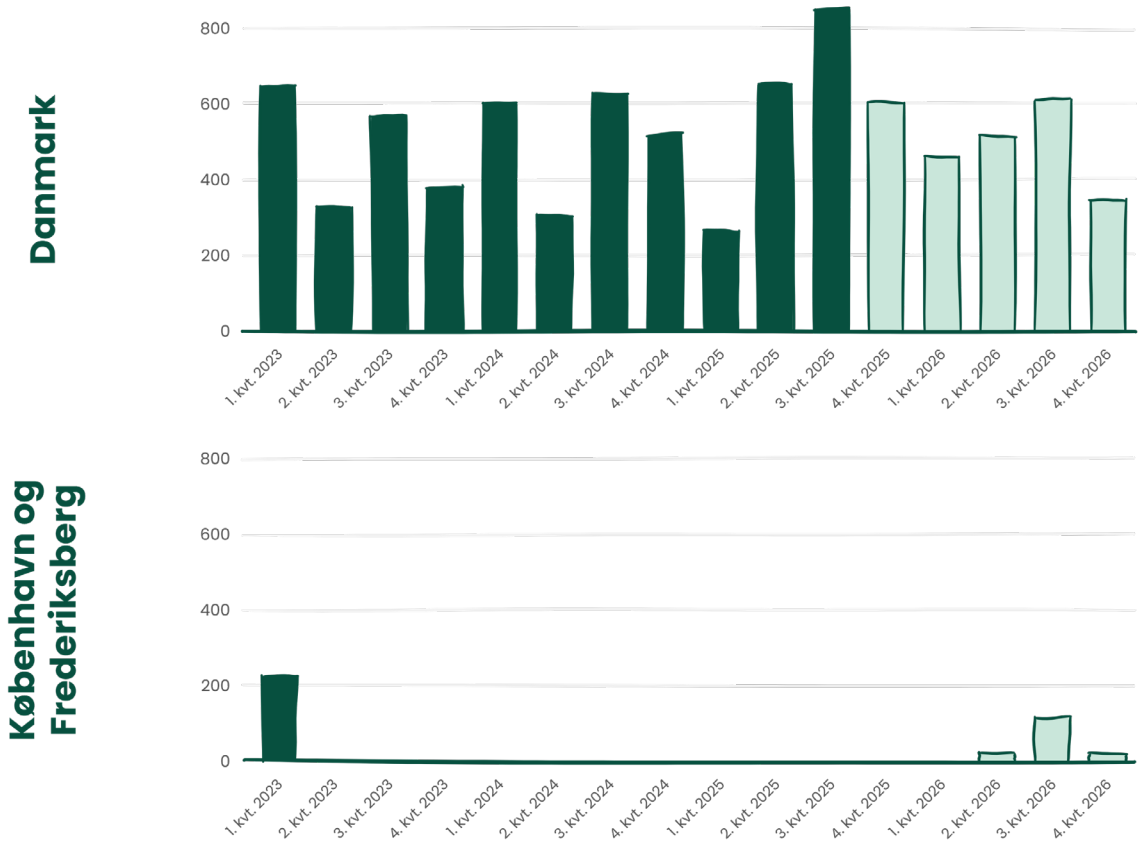
Opførte boliger efter ejerform, 2005-2025

Opførte helårsboliger pr. opførelsesår, almene boliger holdt op mod de øvrige ejerformer

Antal opførte boliger



Udvikling i antal færdigbyggede almene boliger i perioden 2023-2026



Note: Byggeslutdatoen markeret med en lysere nuance er den forventede byggeslutdato.
Opgørelsen omfatter igangværende projekter i udbuds- eller opførelsesfasen samt afsluttede byggeprojekter, hvorfor fremtidige projekter, som på nuværende tidspunkt er i en anden byggefase eller endnu ikke påbegyndt, ikke indgår i oversigten.

Kilde: Danmarks Almene Boliger, 2026

AlmenNet

Forhøjelse af maksimumbeløbet

Bedre muligheder for at bygge alment



Børne-, ældre og boligminister Jacob Mark foran Salkahus, der er en nyopført almen boligafdeling under fsb. Foto: Andreas Holm Hansen

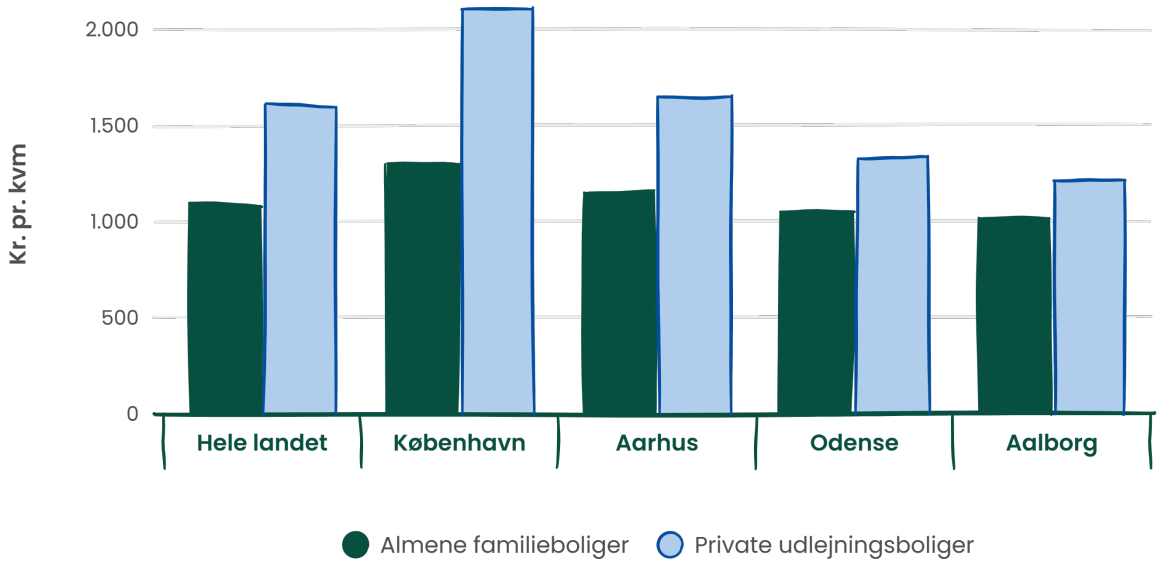


Konsekvensen er stigende huslejer



men...

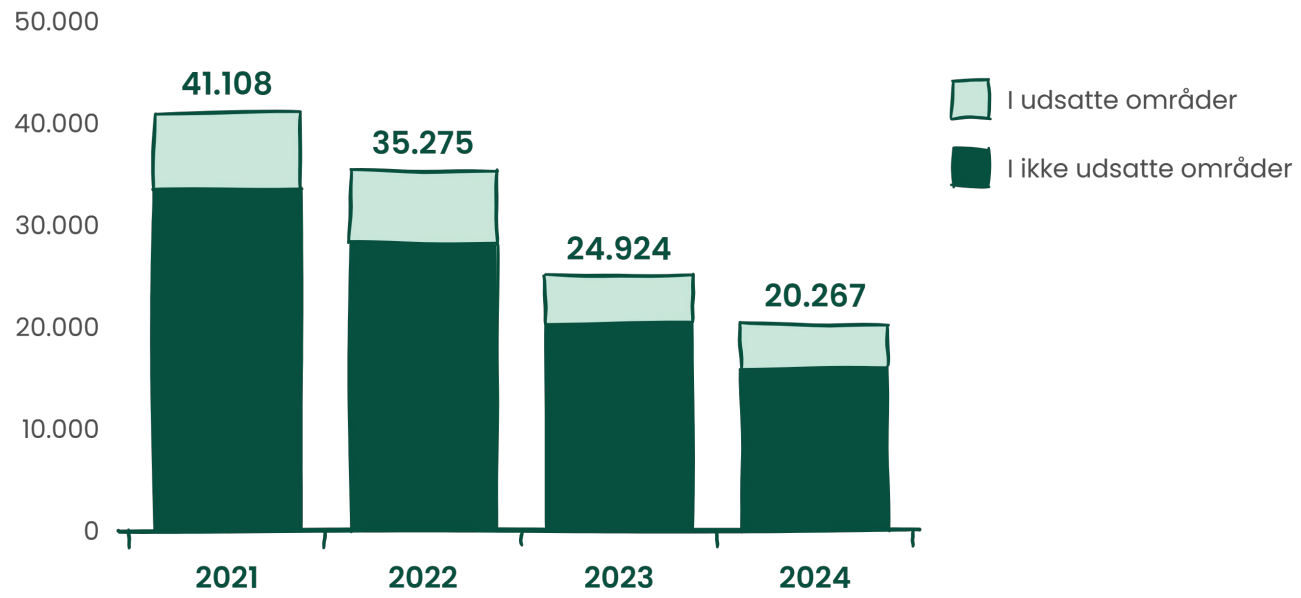
Huslejen på nye almene boliger i København er stadig 32% lavere en nyopført privat byggeri



Kilde: Boligstat.dk, tal fra 2026.

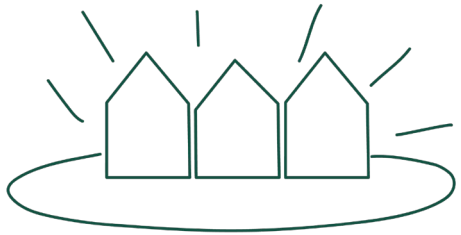
Sektorens DNA at sikre gode, betalbare boliger og agere sikkerhedsnet for landets svageste

Udvikling i antal almene familieboliger med husleje på højest 3.500 kr. om måneden, 2021-2024



Kilde: Momentum. Egne beregninger på baggrund af Landsbyggefonden.

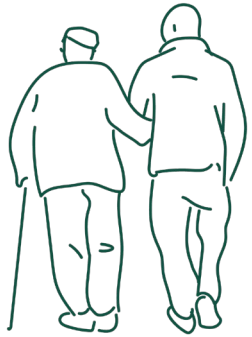
Fremtidens boligbehov



Flere



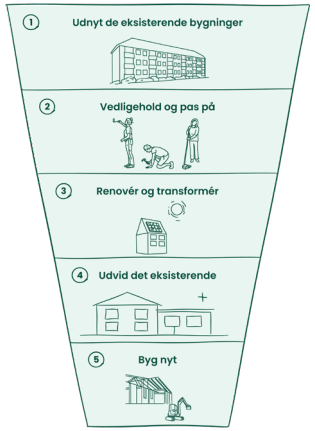
Mindre



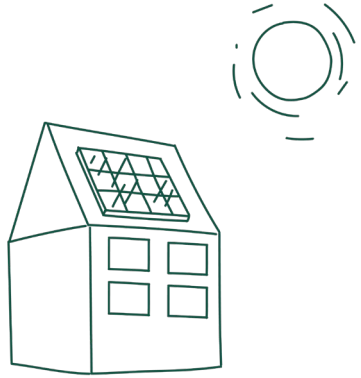
Ældreegnede



Med respekt
for lokaludviklingen



Ressourceeffektive



Energieffektive



Klimasikrede



Betalbarhed og
socialt ansvar

Hvilken af de tre dagsordener fylder mest i jeres bestyrelseslokaler i dag?

Demografi og nye livsformer	Klima, ressourcer og robusthed	Betalbarhed og social balance

Hvilken burde fylde mest om 5 år?

Demografi og nye livsformer

Klima, ressourcer og robusthed

Betalbarhed og social balance

Man kan jo ikke få det hele…

Nu skal I designe fremtidens almene bolig.

- I har 9 funktioner liggende foran jer.
- 3 af dem må indgå i jeres byggeri – resten bliver ikke en del af jeres byggeri.
- I må vælge frit – det behøver ikke at være en fra hver kategori.



Hvilken farve dominerer jeres hus?

Hvis der er én fra hver farve, holder I intet kort op.

Demografi og nye livsformer	**Klima, ressourcer og robusthed**	**Betalbarhed og social balance**

Kig på de 6 kort, I lige har valgt fra. Hvilken farve har det kort, der gjorde mest ondt at fravælge?

Demografi og nye livsformer	**Klima, ressourcer og robusthed**	**Betalbarhed og social balance**

Nu skruer vi tiden frem til 2056



Året er 2056. En ny bestyrelse sidder i jeres lokaler og kigger tilbage på det, I byggede og renoverede i slutningen af 2020'erne. Hvilken fejl skælder de jer mest ud over?

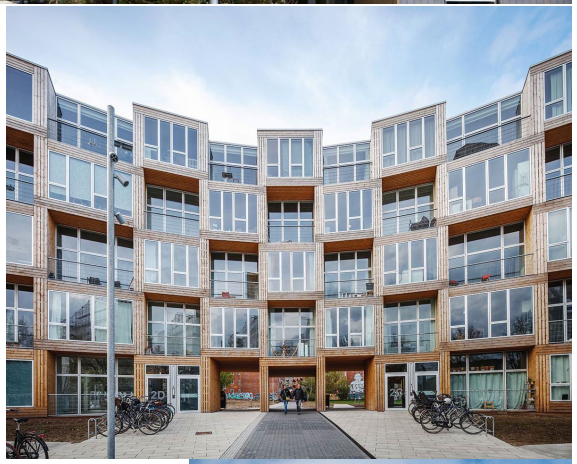
At I stadig byggede og renoverede til gårsdagens familier i stedet for fremtidens husstande.

At I brugte klimabudgettet og ressourcerne for uambitiøst, mens tid var.

At I lod huslejerne stige så meget, at almindelige mennesker ikke længere kunne bo alment.








Tak for jeres tid!



AlmenNet

Videnshub for alment
byggeri og boligområder