

## Høring af bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (Ændring af maksimumsbeløb)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 27. februar 2020 sendt bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. i høring.

Ændringen til bekendtgørelsen vedrører maksimumbeløbet for opførelse af almene boliger, som bliver ens for henholdsvis familieboliger og ungdomsboliger. Hertil ændres reglerne for fastsættelsen af maksimumbeløbet, og energitillægget vil fremover integreres i det almindelige maksimumbeløb. Dette vil gælde for maksimumbeløbet for både familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

BL takker for muligheden for at afgive sine bemærkninger. BL har enkelte bemærkninger til bekendtgørelsen.

### **Incitament til opførelse af flere mindre boliger**

BL er positiv over for de nye regler, som er et godt incitament for de almene boligorganisationer til at bygge flere mindre boliger, da maksimumbeløbet hæves for boliger, der er under henholdsvis 45 m<sup>2</sup> for almene ungdomsboliger og 95 m<sup>2</sup> for almene familieboliger.

Det er almindeligvis køkkener og badeværelser, som er de tungeste poster i budgettet. Opførelsesomkostningerne pr. kvadratmeter for mindre boliger er derfor på nuværende tidspunkt højere end ved de større boliger. Bekendtgørelsens ændringer vil forbedre mulighederne for de almene boligorganisationer at bygge ungdomsboliger på under 45 m<sup>2</sup> og familieboliger på under 95 m<sup>2</sup>. BL er således enig i beskrivelsen af reglerne, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens har anført i høringsbrevet.

Det bemærkes, at der som reaktion på de nye regler kan opstå en stilstand ved opførelse af alment boligbyggeri i perioden indtil 1. oktober 2020, således boligorganisationerne kan opnå det mest fordelagtige maksimumbeløb til opførelsen af det pågældende projekt.

BL opfordrer derfor til, at tilsagnet efter de nye regler gives væsentligt før 1. oktober 2020 for at undgå en stilstandsperiode og dermed en forsinkelse på opførelsen af alment boligbyggeri.

### **Geografisk afhængig efterspørgsel på almene boliger**

Ændringen af reglerne medfører, at maksimumbeløbet i forhold til de gældende regler bliver mindre i forhold til de gældende satser for ungdomsboliger på 45 m<sup>2</sup> og herover og familieboliger på 95 m<sup>2</sup> og herover. Dette sker blandt andet som en konsekvens af, at energitillægget integreres i maksimumbeløbet.

Geografisk tages der ikke højde for, at nedsættelsen af maksimumbeløbet for større boliger fremover bliver en realitet. I provinsbyerne er der ikke den samme efterspørgsel på de mindre

boliger, som der er i hovedstadsområdet.

I provinsbyerne er der således en større efterspørgsel efter de større almene boliger. Nedsættelsen af maksimumbeløbet i provinsbyerne kan give en negativ effekt på opførelsen af større boliger, og alternativet er ikke at der slet ikke bliver opført nye almene boliger, fordi der ikke er efterspørgsel og dermed lejere til de mindre boliger. Dermed kan konsekvensen være, at der generelt blive færre opførelser af almene boliger i provinsbyerne som følge af de nye regler.

BL opfordrer på den baggrund til, at der geografisk gøres forskel på, hvorledes maksimumbeløbet vil blive ændret for de byer, hvor der ikke er stor efterspørgsel efter flere mindre boliger. Derfor anbefales det, at de nye regler ikke som konsekvens af integreringen af energitillægget medfører en generel nedsættelse af maksimumbeløbet opførelse af alle større boliger, men kun i de områder, hvor der er høj efterspørgsel efter flere mindre boliger.

En oplagt løsning kan være, at maksimumbeløbet i disse tilfælde forbliver tilsvarende det, som er gældende i dag.

### **Satser for ældreboliger i bekendtgørelsens bilag 2**

BL bemærker, at der i bilag 2 er indført en opstilling af maksimumbeløbet gældende for almene ældreboliger. I oversigten er der oplyst tre områdegrupperinger, men der er fire forskellige satser af maksimumbeløb.

Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen har i høringsbrevet angivet, at der ikke vil ske ændring af fastsættelsen af maksimumbeløbet for ældreboliger. BL antager, at der er tale om en tastefejl, som vil blive tilrettet ved offentliggørelsen af bekendtgørelsen, og at grupperingerne rettelig vil være:

- Hovedstadsområdet
- Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe
- Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens
- Øvrig provins

oOo

Overordnet set bakker BL op om de nye regler, da dette giver boligorganisationerne større muligheder og bedre vilkår til at opføre almene boligbyggerier, som består af flere mindre boliger. BL er samtidigt af den opfattelse, at dette er et ønske, som BL's medlemmer har i takt med stigende grundpriser og generel efterspørgsel efter almene boliger.

Ved behov for uddybning eller ved spørgsmål til ovenstående, kan cheføkonom Solveig Råberg Tingey kontaktes på [srt@bl.dk](mailto:srt@bl.dk) eller adm. direktør Bent Madsen på [bma@bl.dk](mailto:bma@bl.dk).

Med venlig hilsen



Bent Madsen