



**BL**

DANMARKS  
ALMENE  
BOLIGER

**Beretning  
2021/  
2022**



# Forord

**BL er i en rivende udvikling og yder en højt kvalificeret indsats. Afgående formand Palle Adamsen gør status på sin tid med BL.**

Traditionen byder næsten, at jeg skal se tilbage på mine 14 år som formand for BL. Og det skal jeg også nok gøre, men det skal være som afsæt for fremtiden. For BL har været i en rivende udvikling i de 14 år, hvor jeg har haft fornøjelsen af at være formand.

Fra at være en traditionel interesseorganisation, der indimellem udsendte en lidt kantet pressemeddelelse, er vi i dag en bredt respekteret samarbejdspartner med armene ud i mange dele af samfundet som værdsat samarbejdspartner. Både nationalt, men i høj grad også internationalt, hvilket var en af vores satsninger for mere end 10 år siden.

Nu sidder BL's direktør som formand for det nordiske samarbejde og som præsident for mere end 25 millioner almene boliger i hele Europa. De internationale netværk er i den grad også med til at styrke BL's hjemlige interessevaretagelse.



*Ungdomsboliger, Afd. 94  
Boligselskabet Sct. Jørgen i Viborg.*

*Foto: Martin Schubert*

Tilsvarende havde vi et mål om at professionalisere BL som arbejdsgiverorganisation, og det førte til, at vi meldte os ind i Dansk Erhverv på vegne af alle boligorganisationerne. Det har givet mulighed for, at boligorganisationerne kan varetage deres rolle som arbejdsgivere langt mere professionelt til glæde for alle parter.

Jeg kan fra min udkigspost konstatere, at BL er en helt anden og langt mere professionel organisation end for 14 år siden. Det glæder mig, og jeg kan jo også se det på de tørre tal, hvor vi fx aldrig har renoveret så meget som i dag. Det skyldes klog interessevaretagelse, ligesom lavere ejendoms-skatter for de almene beboere, billige statsgarantier for almene lån, så vi ikke rammes af de internationale stramninger på de finansielle markeder. Og meget andet.

Vi har fået meget ud af BL, både på den finansielle bundlinje, men også på den værdipolitiske, hvor vi som almen sektor nu ikke ses som en lidt plan-økonomisk specialitet, men som en integreret, uundværlig del af velfærdssamfundet. BL arbejder med sociale effektinvesteringer, så vores sociale arbejde også ses som en investering og gevinst for samfundet. Perspektiverne i dette er store.

Vi har været på rejse sammen i den almene sektor, og det har også været en rejse for mig personligt.







Lærkehaven afdeling 35 i Lystrup,  
Boligforeningen Ringgården.

Foto: Martin Schubert



Palle Adamsen har i 14 år  
været formand for BL.

Foto: Jacob Nielsen



Fra en tid, hvor vi alle troede på, at en hård tone gav resultater, til i dag med en langt mere sofistikeret interessevaretagelse, hvor også hastigheden er mangedoblet.

Det kræver ekspertise, for i dag skal man kombinere evnerne med både at være langt mere præcis og strategisk forudseende, samtidig med at der skal reageres lynhurtigt. Pressemeddelelsernes og de kantede budskabers tid er for længst forbi.

Nu er interessevaretagelse et finstemt klaver, der skal behandles med langt mere ynde. Og det giver nogle gange lidt protester, når man er ude på lægderne og skal forklare. For hvorfor råber vi ikke bare højt og brokker os højlydt. Intet kunne egentlig være mere let. Men vi afholder os fra det, fordi vi vil have resultater og ikke bare overskrifter.

Jeg ser frem til en fortsat udvikling med et BL, der favner bredt også internationalt. Et BL med mange samarbejdspartnere, mange allierede, hvor vi også ses som en løsning på de meget komplekse samfundsmæssige udfordringer. Pas nu på det finstemte klaver og fortsæt den højt kvalificerede indsats, som BL og den almene sektor er kommet til at stå for.

God vind fremover

**Palle Adamsen**  
– formand for BL – Danmarks Almene Boliger





*Almene Mål er sigtelinjerne for BL's arbejde de næste to år og har to målsætninger: 'Byer i balance' og 'En grønnere almen sektor'.*

# Almene Mål

Under titlen Almene Mål blev BL's nye målsætningsprogram for 2022-2024 lanceret i starten af det nye år.

Almene Mål udgør sigtelinjerne for BL's arbejde de næste to år og består af to overordnede målsætninger:

## **Byer i balance**

Almene boliger sikrer, at der er gode hjem til almindelige og lave indkomster i hele landet. Byer i balance med plads til alle er til gavn for hele samfundet.

Nogle mindre bysamfund oplever i stigende grad stagnering eller affolkning, og presset på de større byer vokser. Gennem aktiv bystrategisk udvikling, på tværs af både små og større byer, arbejder vi for et sammenhængende Danmark.

## **En grønnere almen sektor**

Den almene sektor er bevidst om og bidrager til den grønne omstilling for at leve op til vores fælles klimaansvar. Vi arbejder med klimaaftryk, når vi bygger og renoverer. Vi har fokus på grøn drift og lokal produktion af vedvarende energi. Klimaansvar, social og økonomisk ansvarlighed skal gå hånd i hånd.

Hvor Byer i balance knytter sig til selve formålet med den almene sektor, taler En grønnere almen sektor ind i en global dagsorden. Tilsammen er der tale om både social og grøn bæredygtighed.

Realiseringen af målsætningerne i Almene Mål kræver handling og partnerskaber. Derfor skal Almene Mål inspirere til handlinger i kredse og boligorganisationer og til dialog med vores omverden.

Sammen med Almene Mål tilbydes løbende inspiration, der kan hjælpe til at omsætte de generelle målsætninger til konkrete lokale handlepunkter.

Almene Mål er udarbejdet af repræsentanter fra både BL's bestyrelse og kredse med bred repræsentation fra hele landet og blev vedtaget på BL's repræsentantskabsmøde den 7. december 2021. Almene Mål har været drøftet i alle BL's kredse i efteråret 2021.

Målsætningsprogrammerne var tidligere 4-årige fulgt op af årlige Handlingsplaner. I juni 2021 besluttede repræsentantskabet at arbejde med 2-årige programmer, fordi udviklingen i dag er så hurtig, at vi med 4-årige programmer risikerer at blive overhalet af virkeligheden.







**Almene boliger får 10 mia. kr. frem mod 2035. Det var resultatet af den boligaftale, der blev indgået i efteråret 2021.**



*Med aftalen afsættes midler, så huslejen kan sættes ned i 1.800 eksisterende almene boliger, og der kan tilvejebringes 2.250 særligt billige basalboliger.*

*Foto: Simon Jeppesen*

# Ny bolig- og hjemløshedsaftale

Almene boliger får milliarder af kroner frem mod 2035. Det var resultatet af den boligaftale, der blev indgået i efteråret 2021. Med aftalen igangsættes over de kommende år en række initiativer, der skal sikre blandede byer og være med til at bekæmpe hjemløshed.

Kimen til aftalen blev allerede lagt tilbage i 2019, hvor BL spillede ud med et klart mål om at fjerne hjemløsheden og et nyt forslag til "basalboliger". Det er mindre boliger med en husleje på cirka 3.500 kroner om måneden, målrettet de grupper, der har det sværest på boligmarkedet. Basalboligerne indgik i aftalen, og hertil kommer en lang række andre forslag, der skal stimulere byggeriet af almene boliger og sikre blandede byer over hele landet i årene fremover.

Med aftalen etableres *Fonden for blandede byer*, som bliver tilført 10 milliarder kroner i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden. I første omgang udmøntes fem milliarder kroner, mens de resterende fem milliarder udmøntes senere. Samlet set betyder aftalen, at der ekstra kan opføres 22.000 almene boliger.

Inden for rammerne afsættes bl.a. 870 millioner kroner til omdannelse af private udlejningsboliger til almene boliger og 675 millioner kroner til ombygning af erhvervsejendomme til almene

boliger. Det sker for at fremme flere almene boliger i bydele, som allerede er fuldt udbyggede. Derudover afsættes 1,8 milliarder kroner i en grundkøbslånsordning, som skal muliggøre almene boligorganisationers køb af byggegrunde i områder med høje grundpriser.

Med aftalen afsættes midler, så huslejen kan sættes ned i 1.800 eksisterende almene boliger, og der kan tilvejebringes 2.250 særligt billige basalboliger, som kommunerne vil have fuld anvisningsret til.

Dertil er afsat en forsøgspulje til demonstrationsprojekter på 50 millioner kroner, som skal medvirke til at udvikle nye senior-/generationsboligformer.

Der er også sat fokus på den stigende ensomhed blandt ældre, og hvordan det kan modvirkes gennem en bedre indretning af byrummene. Ligesom der er afsat midler til at udvikle informationsmateriale m.v. om bofællesskaber i den almene boligsektor. Dette kan medvirke til at styrke indsatsen i forhold til at skabe bedre boligformer for seniorer, også i det eksisterende byggeri.





# Kommunalvalget i 2021

2021 var kommunalvalgår, og i lighed med valget i 2017 blev kommunalvalget anvendt som platform til større politisk netværk og indflydelse samt til at udbrede den positive fortælling om almene boligers betydning – nationalt som lokalt.

Bestyrelsen udpegede en række aktuelle politiske temaer, som var særligt relevante at dagsorden-sætte i kommunalvalget 2021 på tværs af kommuner, regioner og kredse. Temaer, som også var relevante at løfte op i en national interessevaretagelses-sammenhæng og ind til relevante Folketingspolitikere.

Til hvert tema blev udarbejdet fakta-ark, der beskrev problemstillingerne, talelinjer og cases med løsninger. Temaerne var blandt andre strategisk byudvikling, klima/energi: fjernvarme, energifællesskaber og affald, frivillighed/demokratisk deltagelse m.v.

Der blev også til brug for den lokale dialog udarbejdet 98 udvidede visitkort med faktaoplysninger om de almene boligorganisationers bidrag til den konkrete kommune på parametre som nybyggeri, renovering, beskæftigelse m.v.

I alle kredse over hele landet mødtes boligorganisationerne med lokale kandidater, drak kaffe, klædte kandidaterne på med viden om almene boliger, rejste lokale problemstillinger med henblik

på at mobilisere opbakning til løsninger, afholdt politiske debatter og besøg i boligområderne m.v. I en lang række kommuner blev ligeledes afholdt større boligpolitiske debatter med deltagelse af de lokale spidskandidater. Nationale politikere og nationale samarbejdspartnere blev inviteret ud lokalt, når det gav mening.

Fra tidligere kommunalvalg ved vi, at de almene beboere har en lavere valgdeltagelse end befolkningen i øvrigt. Derfor var det også en meningsfuld opgave at understøtte beboernes udøvelse af deres demokratiske ret til stemmeafgivelse, særligt i områderne med tradition for lav valgdeltagelse. Indsatsen skete op til valghandlingen og i koordinering med Indenrigsministeriet, KL samt Danske Regioner.

BL's kommunalvalgshjemmeside var det centrale omdrejningspunkt, der samlede alle BL's aktiviteter og materialer under hele kommunalvalget.



*Vi understøtter initiativer, der kan hjælpe på stemmelysten. Her er vi til valgmøde i Aabenraa.*

*Foto: Lars Græsborg Mathiasen*







# Housing Europe

Housing Europe er den samlede organisation for interesseorganisationer, der repræsenterer over 25 millioner almene boliger i Europa. BL's adm. direktør, Bent Madsen, er præsident for organisationen. På europæisk plan er der virkelig kommet fokus på boligpolitikken. I marts 2022 afholdt det franske formandskab for EU et boligministermøde, og her var også Housing Europe's præsident officielt inviteret til at tale om blandt andet grønne investeringer og skærpede energiregler.

Netop EU-kommissionens forslag til markant strammere krav til grønne investeringer er af stor betydning for den almene sektor, ikke alene i Danmark, men også i resten af Europa. Som forslagene ligger nu, kan de bremse grønne investeringer grundet et krav om altid at renovere ned til et nulenergi-niveau, hvilket typisk er alt for dyrt.

Den sparede varme modsvarer slet ikke omkostningerne ved de ekstra investeringer. Herudover arbejdes der med en yderligere varmeafgift, og

gennemføres den, så er det afgørende, at den føres tilbage til beboerne som tilskud til grønne investeringer.

BL har kontakt til de relevante danske ministre om disse forhold, men som formand i NBO-Housing Nordic og som præsident i Housing Europe kan BL's direktør også aktivere ministrene i de øvrige europæiske lande og dermed sikre et helt andet gear i interessevaretagelsen. Derudover har præsidenten for Housing Europe også regelmæssigt møder med EU-kommissærerne, og det sker også i denne sag.

Den Europæiske Investeringsbank, EIB, har fået et øget fokus på almene boliger, blandt andet som led i den grønne omstilling og sikring af et fair boligmarked. For flere europæiske lande, herunder også Danmark, vil det være en fordel at indgå i en nærmere dialog med EIB. Dette arbejder Housing Europe med, og dermed er der også god linje mellem den internationale og den nationale interessevaretagelse.



*Housing Europe er den samlede organisation for interesseorganisationer, der repræsenterer over 25 millioner almene boliger i Europa. BL's adm. direktør, Bent Madsen, er præsident for organisationen.*

*Foto: Housing Europe*







Himmerland Boligforenings afdeling 3 er energirenoveret og er samtidig blevet langt mere attraktiv med store altaner og masser af lysindtag.

Foto: Martin Schubert





# Året, der kommer: 2022 i overskrifter

## Styringsdialog- og tilsynskonference

Et helt centralt element i styringsmodellen for den almene boligsektor fra 2009 er, at der afholdes mindst et årligt tilbagevendende styringsdialog-møde mellem kommune og boligorganisation. I foråret 2022 gennemfører BL, KL og Landsbyggefonden et serviceeftersyn af styringsrapporterne – som led i Effektiviseringsaftalen. Her vil blandt andet afdelinger med vedvarende lav effektivitet blive lagt ind i styringsdialograpporterne til brug for dialogen mellem kommuner og boligorganisationer med fokus på udmøntning af konkrete handlingsplaner.

BL og KL planlægger også at invitere alle landets kommuner til en større konference om tilsyn- og styringsdialogen, hvor samarbejdet mellem kommune og boligorganisationer vil være på dagsordenen og hertil effektiviseringstemaer om røde afdelinger, indkøb, granskning og henlæggelser.

## Kreds- og formandsvalg

I foråret 2022 var der valg i BL, hvor boligorganisationerne kunne få indflydelse på, hvem der skal sidde i BL's repræsentantskab og bestyrelse, der bestemmer, hvordan BL skal udvikle sig. Valgmøderne blev gennemført i perioden 29. marts til 4. maj 2022, hvor alle kandidater blev præsenteret på BL's hjemmeside.

I 2022 er valget noget ganske særligt. BL's nuværende formand, Palle Adamsen, har besluttet ikke at genopstille, og der skal for første gang siden 2008 vælges ny formand til BL.

Derfor nedsatte bestyrelsen i 2021 et forberedelsesudvalg, der skulle sikre, at der blev søgt bredt efter formandskandidater, som kunne melde deres kandidatur inden den 18. maj 2022 med henblik på, at formandsvalget foretages på BL's repræsentantskabsmøde den 8. juni 2022.



*Bo-Vitas nye afdeling på Dortheavej  
i Københavns nordvestkvarter.*

*Foto: Martin Schubert*







*Det skal være nemmere at have en el-bil, når man bor i en almen bolig. Nye anbefalinger er klar til boligorganisationerne. Her er projektleder Sune Peter Juul Hansen fra FAB i gang med at lade sin bil.*

*Foto: Robert Wengler*

### God almen ledelse

God ledelsesskik i den almene boligsektor - det kalder vi God Almen Ledelse. I takt med samfundets stadig øgede krav omkring ordentlighed og samfundsansvar er der sket løbende praktiske tilpasninger af kompasset for god selskabsskik.

Herudover er der i de seneste år opstået sager i den almene boligsektor, som har haft fokus i medierne. Ikke mindst bedragerisagen i Østjysk Bolig.

Derfor er der lavet en samlet og opdateret fremstilling af anbefalinger og debatoplæg om God Almen Ledelse. Udover at beskrive rammer og regler for bestyrelsens arbejde omfatter materialet anbefalinger, værktøjer og inspiration til at styrke organisationsbestyrelsens ledelsesarbejde – og til at sikre, at bestyrelserne vælger en ledelsespraksis præget af ordentlighed og åbenhed.

### Repræsentation og konference med fjernvarme

De almene boligorganisationer er repræsenteret i halvdelen af de cirka 370 danske fjernvarmeselskaber. For at understøtte dette arbejde etablerer BL i marts/april 2022 et netværk for de lokale repræsentanter.

Sideløbende er der drøftelser mellem BL og Dansk Fjernvarme om at lave en årlig fælles konference om både faglige og politiske emner. Konferencen

vil give de almene repræsentanter fra fjernvarmeværkerne mulighed for at høre nyt og at netværke.

Blandt andet med erfaringerne fra fjernvarmesektoren vil BL vurdere mulighederne og behovet for at understøtte boligorganisationernes andre former for ekstern repræsentation – fortrinsvis i andre dele af forsyningssektoren.

### El-ladestandere og ladeinfrastruktur

I takt med udbredelsen af den grønne omstilling, samt det stigende salg af elbiler til den danske befolkning, er opstået et naturligt afledt behov for ladestandere og ladeinfrastruktur i nær tilknytning til almene boliger.

Der blev i 2021 uddelt en pulje på 50 millioner kroner til medfinansiering af ladestandere i almene boligforeninger, andelsforeninger og ejerforeninger.

AlmenNet har dertil lanceret en ny værktøjskasse, som skal gøre det nemmere for boligorganisationerne at tage beslutninger, når der skal vælges en fremtidssikret model.







I 2022 er der et fortsat fokus på at undersøge og afprøve rammerne for deltagelse i beboerdemokratiet. Boligområder med en høj grad af deltagelse og handlekraft gavner også de mere formelle dele af beboerdemokratiet.

Foto: Martin Schubert

### Grøn finansiering

Inden for de kommende år vil alle almene bygninger have registret et energimærke i Landsbyggefondens nye centrale almene bygningsregister – i kort kaldet DCAB.

Energimærkningen vil gøre det nemmere at få adgang til grøn og billigere finansiering. Det gælder eksempelvis lån i forbindelse med nyopførelse eller renovering af almene bygninger eller andre grønne projekter.

### EU-kommissionens "Fit for 55" og krav til renovering

Renovering er på dagsordenen og en central del af EU's nye klimaudspil "Fit for 55". EU-Kommissionen lægger op til, at alle offentlige bygninger og offentligt retlige organer – herunder almene boligselskaber – skal forpligtes til årligt at renovere 3 pct. af bygningsværdien m.m.

Høje krav om en fast renoveringssats kan risikere at blive meget omkostningstungt, og en realisering kan føre til højere huslejer. BL arbejder for, at en implementering af EU-reglerne sker på en måde, der både sikrer den grønne bæredygtighed og den sociale bæredygtighed.

### Beboerengagement

Engagement og deltagelse blandt de almene beboere er medvirkende til at styrke sammenhængskraften i boligområderne – til gavn for den enkelte beboer, for boligorganisationen og for samfundet.

Boligområder med en høj grad af deltagelse og handlekraft gavner også de mere formelle dele af beboerdemokratiet. I 2022 er der et fortsat fokus på at undersøge og afprøve rammerne for deltagelse, og der sættes blandt andet gennem et unge advisory board et særligt lys på de unges engagement i den almene sektor.

### Seniorer i fokus og Boliger til hele livet

Vi bliver flere seniorer og ældre i Danmark. I 2040 vil hver fjerde person være fyldt 65 år. Det stiller krav til fremtidens boliger. Det gælder i forhold til antallet af boliger, men også i forhold til at skabe nye attraktive boformer, der kan matche mangfoldige behov og fremme fællesskaber.

I 2021 afholdte BL en større digital konference og en debat på Folkemødet, hvor flere analyser blev præsenteret. De satte fokus på det stigende behov, der er for velegnede boliger til den hastigt voksende gruppe af seniorer og ældre. Konferencen blev holdt med deltagelse af flere seniororganisationer, bl.a. Faglige Seniorer og Ældre Sagen og folketingsordførere. I 2022 er der et fortsat fokus på politiske initiativer og arrangementer.







*Pensionssystemet skal ses efter i sømmene. BL vil i 2022 arbejde for, at der sker en gennemtænkt omlægning af systemet.*

*Foto: Martin Schubert*

### Reformkommission

Regeringen har nedsat en reformkommission, som skal finde nye veje til at øge beskæftigelsen. Reformerne har fokus på mere komplekse problemer, herunder at mange unge stadig ikke får en uddannelse eller er i arbejde, og at mange voksne har ringe tilknytning til arbejdsmarkedet.

De boligsociale indsatser har igennem flere årtier vist sig effektfulde og har banet vejen for, at betydelig flere er kommet i arbejde og uddannelse. BL har givet input til kommissionen og fortalt om de gode erfaringer med lokale sociale indsatser i de almene boligområder og om potentialet ved at udrulle sociale investeringer med klare effektmål til flere almene boligområder.

### Ydelseskommision

I 2021 præsenterede Ydelseskommisionen en række anbefalinger til et nyt kontanthjælpssystem. En meget stor del kontanthjælpsmodtagerne i Danmark bor i almene boliger (over 60.000 ud af de 121.000 modtagere), og loftet over ydelserne har i særlig grad ramt almene beboere.

I en kommende kontanthjælpsreform vil der utvivlsomt også være lofter, men her er vores anbefaling, at de udformes mere intelligent. Der er også brug for andre tiltag. Mere målrettede indsatser i samarbejde mellem boligorganisation, erhvervsliv og kommune hjælper og rummer store samfunds- og budgetøkonomiske potentialer.

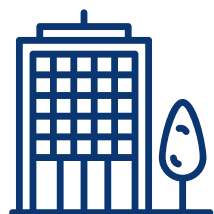
### Pensionskommission

Pensionssystemet skal ses efter i sømmene. Regeringen og forligspartierne bag aftalen om seniorpension har derfor nedsat en kommission, som blandt andet skal sikre, at pensionsreglerne tilskynder folk til at blive længere på arbejdsmarkedet, hvis de kan og vil.

Et emne, som også er i fokus, er boligydelsen, og om denne skal målrettes en mere snæver gruppe. Almene familier er overrepræsenteret blandt boligydelsesmodtagerne, hvor over halvdelen af de husstande, som modtager boligydelse, bor i en almen familiebolig, mens hver tiende bor i en almen ældrebolig. BL vil i 2022 arbejde for, at der sker en gennemtænkt omlægning af systemet.

### Digital Post

Ny Digital Post tages i brug den 21. marts 2022. Mange almene boligorganisationer vil i den forbindelse blive sidestillet med offentlige myndigheder og derved kunne anvende den nye postløsning til fremsendelse af påkrav for huslejebetaling og opsigelse af lejemål i stedet for fysisk post. Datoen bliver en milepæl for de almene boligorganisationers digitale kommunikation med beboerne, idet løsningen betegnes som så sikker, at den kan anvendes til al kommunikation for de almene boligorganisationer, der har givet samtykke til at blive en del af løsningen.







Landsbyggefonden har etableret Det Centrale Almene Bygningsregister og finansieret ekstern granskning for 15.000 bygninger.



*Boligforeningen ØsterBos afdeling HavneBO på lystbådehavnen i Vejle.*

*Foto: Martin Schubert*

### Granskning

De almene boligorganisationer skal ifølge reglerne iværksætte ekstern granskning af bygningerne for at fastslå deres vedligeholdelsestilstand. Med disse resultater i hånden skal boligorganisationerne vurdere, om de har henlagt tilstrækkeligt til vedligeholdelse.

For at bistå boligorganisationerne med denne opgave har Landsbyggefonden etableret Det Centrale Almene Bygningsregister, DCAB, og udbudt og finansieret ekstern granskning for alle (15.000) bygninger i den almene boligsektor.

Denne granskning blev igangsat for omkring et år siden og vil fortsætte ind i 2023, før alle bygninger er gransket.

Som led i denne granskning opdateres også energimærker, så alle bygningerne i den almene sektor har helt friske energimærker i 2023. Ved at slå granskningen og opdatering af energimærker sammen, spares der mange penge, og samtidig sparer boligorganisationerne og dermed beboerne både udgiften til granskning og energimærke, fordi Landsbyggefonden betaler begge dele.

Resultaterne af granskningen bliver opsamlet i DCAB, hvortil boligorganisationerne har adgang, og hvor der også kan placeres data om kloak-inspektioner og meget mere. Denne centrale data-adgang kan sammen med de mange andre data,

som Landsbyggefonden har, give muligheder for en endnu klogere drift i boligorganisationerne.

### Flygtninge fra Ukraine

Der er krig i Europa. Flere millioner mennesker er flygtet fra de voldsomme krigshandlinger i Ukraine. I den almene boligsektor har der helt fra krigens begyndelse været en stor vilje til at hjælpe med husning af flygtninge.

Aktuelt står 1.800 gode almene boliger til rådighed, som ukrainske flygtninge kan flytte ind i, enten midlertidigt eller permanent. Klassifikationen af ukrainere som ikke-vestlige har været en udfordring for, at der også kan ske husning i udsatte boligområder. Men der er ny lovgivning på vej, som ventes at gøre det muligt også at anvende boligerne her.

BL følger nøje situationen i Ukraine for i samarbejde med kommunerne at tilbyde den hjælp, der er nødvendig for at sikre et tag over hovedet til de ukrainske flygtninge, der kommer til landet.

På bl.dk er oprettet en temaside, som løbende bliver opdateret og giver et overblik over regler og muligheder.





# Året, der gik: 2021 i overskrifter

## ToplederTræf 2021

Den 24. og 25. august 2021 var ledende medarbejdere fra den almene sektor samlet på Hotel Nyborg Strand til Topledertræf. Konferencens moderator var journalist Nynne Bjerre Christensen. Den røde tråd igennem årets Topledertræf var God Almen Ledelse. Et emne, der kontinuerligt er relevant på tværs af de politiske og administrative niveauer og i år havde en særlig aktualitet, blandt andet på grund af arbejdet i bestyrelsesudvalget for God Almen Ledelse.

Yderligere temaer på konferencen var effektivisering og sociale investeringer.

## Ensomhedspulje og aktiviteter

Med midler fra Vær Med-puljen har boligorganisationer i 2021 lavet fællesskabsfremmende indsatser til bekæmpelse af ensomhed og mistro i de almene boligområder.

Puljen blev til på baggrund af en bred politisk aftale, hvori der blev afsat 50 millioner kroner til en indsats imod ensomhed under Covid19. 15 millioner kroner heraf gik direkte til BL, som kanaliserede midlerne ud til boligorganisationerne.



Skanderborg  
Andelsboligforening,  
Afd. 27 - Lillesøvej.

Foto: Martin Schubert

I alt 89 projekter i hele landet modtog støtte. Midlerne er givet til projekter i hele landet og rettet mod både børn og unge, voksne og ældre. Der er i alle projekter indgået partnerskaber med aktører på kultur, social- eller idrætsområdet.

## Housing Europe – møde i FN om betalelige boliger

Tilgængelige og betalelige boliger er en udfordring over hele EU. På en FN-konference i oktober 2021 præsenterede Housing Europe, FN's Økonomiske Kommission for Europa (UNECE) og FN's program for bolig- og byudvikling (UN-habitat) en helt ny og meget omfattende rapport #Housing2030, der stiller skarpt på boligsituationen og politiske redskaber, og FN adopterede området som en politisk prioritet.

Gode boligforhold har en helt central betydning for velfærden og velstanden, og meget ofte fremhæves den danske model på boligmarkedet, når debatten går på realiserbare løsninger.



I 2021 bidrog 224 boligorganisationer til kortlægningen af de almene boligers bidrag til verdensmålene.





*Afdeling 0410 Lerpøtparken,  
Varde Bolig Administration.*

*Foto: Martin Schubert*

### **Forebyggelsesområder – og nye krav om fleksibel udlejning**

I de boligområder, som lovgivningen definerer som udsatte områder, parallelsamfund og omdannelsesområder, gælder særlige regler, blandt andet for anvisning og udlejning. Fra 2021 er indført en ny områdetype, forebyggelsesområder, som blev udpeget første gang den 1. december 2021.

Forebyggelsesområder er almene boligområder med mere end 1.000 beboere, der har mere end 30 pct. beboere, som er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande og opfylder mindst to ud af disse fire kriterier på beskæftigelse, domme, uddannelsesniveau og gennemsnitsindtægt.

I disse områder er der særlige regler for anvisning og krav om fleksible kriterier på udlejningen. BL anbefaler, at der i forbindelse med indførelse af fleksible kriterier aftales strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler mellem kommunen og alle boligorganisationerne i kommunen for at sikre et helhedsblik på opgaven.

**Fra 1. december 2021 er der indført en ny områdetype, forebyggelsesområder.**

### **Vores Bidrag 2021**

I BL kortlægger vi løbende, hvordan det står til med de almene boligers bidrag til verdensmålene.

I 2021 bidrog 224 boligorganisationer til kortlægningen. Tilsammen repræsenterer de 355.000 boliger, dvs. godt 60 pct. af alle almene boliger.

Resultaterne af undersøgelsen præsenteres i en samlet landerapport og i en række individuelt tilpassede rapporter for hver af de boligorganisationer, som har bidraget til undersøgelsen. Samlet tegnes et billede af den almene sektors bidrag, men også af de udfordringer og potentialer, der ligger for at løse dem.







*Jytte Esther Dreyer Eriksen fra Allerød fyldte sidste år 100 år. Hun har slet ikke tid til at slappe af i sine ældre dage. Hendes kalender er "fuldstændig vild", som hun selv udtrykker det. Bo Godt lavede en video med Jytte, som nåede 1,8 mio. personer og affødte 52 tusinde reaktioner, kommentarer og delinger på Facebook.*

*Foto: Andreas Holm Hansen*

### 2,8 mio. har set indhold fra Bo Godt

Bo Godt er BL's spor for interessevaretagelse målrettet beboere og alle andre, der bakker op om boligsagen: At sikre ordentlige, betalt boliger.

Bo Godts Facebookside nåede i 2021 ud til 2,8 millioner unikke Facebook-brugere, der så mindst et opslag fra Bo Godt. En benchmark over 20 danske toneangivende interesseorganisationer på Facebook viser, at Bo Godt fik næstflest interaktioner i 2021 – kun overgået af Kræftens Bekæmpelse.

Video med beboere er Bo Godts stærkeste indhold, og flere af dem er gået videre i andre medier.

Som noget nyt udgav Bo Godt Beboerhåndbogen med regler, takster og tips til almene beboere. Beboerhåndbogen var medvirkende til, at antallet af abonnenter på Bo Godts nyhedsbrev blev næsten tredoblet i 2021.

### Fortsat fokus på corona

I 2021 satte BL fokus på boligpolitik i kommunalvalget gennem flere undersøgelser, en temaside, streaming fra valgmøder og en række videoer og andre opslag på sociale medier.

I efteråret og vinteren er der sat fokus på problemerne med de høje byggeudgifter og maksimumbeløbet gennem både pressedækning, artikler i Fagbladet Boligen og indhold på BL's digitale platforme.

Corona fyldte fortsat i 2021, og BL fortsatte den løbende opdatering af det meget søgte corona-site på bl.dk med relevant information fra myndighederne vedrørende den almene sektor.

BL har i de senere år udbygget sin position på LinkedIn og har godt fat i en branchespecifik målgruppe. BL's side har nu 6.000 følgere, og i 2021 blev posts fra BL's LinkedIn-profil set 838.860 gange.

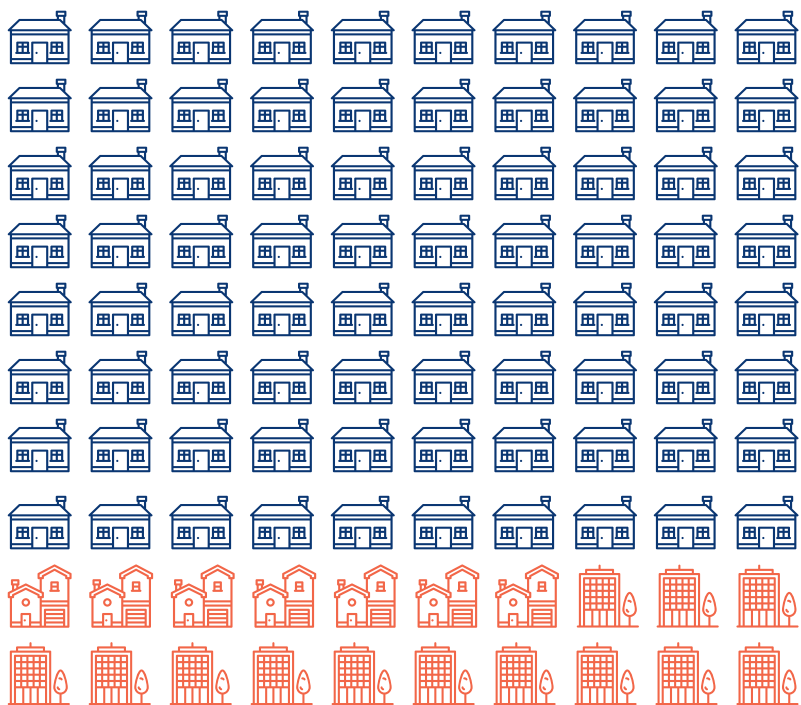


**Bo Godts Facebookside nåede i 2021 ud til 2,8 millioner unikke brugere.**





# Almene boliger i tal



## 20 pct.

af danske boliger er almene. 2/3 er lejligheder, 1/3 er lav bebyggelse, typisk rækkehuse



## 79,3 m<sup>2</sup>

er den gennemsnitlige almene familiebolig



## 38,8 m<sup>2</sup>

er den gennemsnitlige almene ungdomsbolig



## 37 pct.

af almene beboere engagerer sig i frivilligt arbejde. Værdien af det frivillige arbejde kan opgøres til 10 mia. kr. årligt.



## 1 ud af 6

i Danmark bor alment, svarende til 975.000 personer

## 580.000

almene boliger i Danmark

### Huslejen i en almen bolig i gennemsnit





• Der bor næsten 1 million i Danmarks almene boliger.

• Almene Boliger er Ungdomsboliger, Familieboliger og Ældre- og Plejeboliger. Almene boliger er i alle landets kommuner.

• Almene boligorganisationer er demokratiske foreninger og virksomheder med beboerdemokratisk styring.

• Kommunerne råder over almene boliger til familier med akutte boligbehov.

• Almene boliger er non-profit. Huslejen svarer til omkostningerne.

• Beboernes indbetaling til Landsbyggefonden støtter boligafdelinger med omfattende renoveringsopgaver og det boligsociale arbejde.

• Der udføres et kolossalt frivilligt arbejde i landets mange tusinde boligområder. Det er en gevinst og et lyspunkt i mange menneskers hverdag.







DANMARKS  
ALMENE  
BOLIGER