

Den almene boligsektor og kommunerne



ALMENE BOLIGER SOM STYRINGSREDSKAB I KOMMUNENS BOLIGPOLITIK

Langsigtet byudvikling og sikker økonomi gennem nybyggeri og renovering



Hvor stort er det lokale boligbehov? Hvilken byudvikling sigtes der efter? Hvor stort er behovet for nybyggeri? Mangler der ældrevenlige lejeboliger? Er der behov for at huse flere unge? Er der tilstrækkeligt med boliger, som kommunen også kan anvise til i akutte tilfælde?

Disse spørgsmål indgår ofte i kommunens strategiske overvejelser om boligudvikling og velfærdsplanlægning. Almene boliger kan være et redskab til at imødekomme nogen af disse behov – både i form af nybyggeri og ved at tilpasse eksisterende boligområder gennem renovering og omdannelse.

Om almene boliger

I Danmark bor ca. 1 million mennesker i en almen bolig fordelt i alle landets kommuner. Almene boliger er udlejningsboliger opført og administreret af almene boligorganisationer efter non-profit-princippet. Huslejeindtægterne anvendes udelukkende til at dække udgifter til lån, drift, vedligehold, administration og modernisering.

Alle kan skrive sig op til en almen familiebolig. Tildelingen sker via ventelister. Hver fjerde bolig kan anvendes af kommunen til social anvisning. Der kan aftales fleksibel anvisning, så fx indflytning af familier i arbejde prioriteres i et boligområde, eller tilflyttere som har fået arbejde i byen får fortrinsret.

Kommunens rolle i nybyggeri

Kommunen beslutter om der skal opføres nye almene boliger og meddeler tilsagn til nybyggeri. I forlængelse heraf yder kommunen et grundkapitallån, som i gennemsnit udgør 10% af byggeriets anskaffelsessum.

Lånet er rente- og afdragsfrit i 50 år og indgår ikke i kommunens anlægsramme.

Den resterende finansiering består af realkreditlån (ca. 88%) samt beboerindskud (2%).

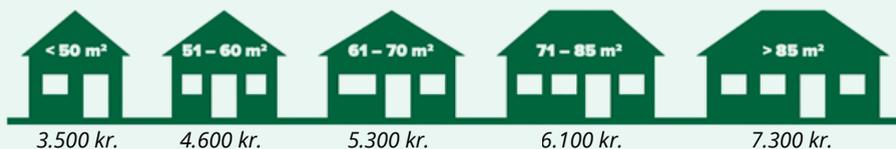
Kommunen stiller samtidig garanti for den del af realkreditlånet, der overstiger 60% af ejendommens værdi.

Garantien er betinget og træder kun i kraft i tilfælde af betalingsmisligholdelse. Det sker nærmest aldrig.

Landsbyggefonden bakker op om boligorganisationernes økonomi.

Huslejen

Huslejen i almene boliger fastsættes efter balancelejeprincippet og dækker de faktiske udgifter i afdelingen. Afdrag og renter på lån, drift og vedligehold. **Der må hverken opstå systematiske overskud eller underskud.**



Medianhuslejer - LBF huslejerregister pr. 1. januar 2025

Anskaffelsessummen for nybyggeri skal ske indenfor et maksimumsbeløb pr. m². Det er med at sikre, at nyopførte almene boliger forbliver betalbare. Den geografiske variation i maksimumsbeløbet ses i boksen på næste side.

Maksimumsbeløb

Nedenstående maksimumsbeløb er gældende for nybyggeri, som får godkendt skema B i 2025.
Maksimumsbeløb for alment boligbyggeri (årets priseniveau)

Boligtype	Område	Kr. pr. m ² boligareal	Kr. pr. bolig
<i>Familie- og ungdomsbolig</i>	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
<i>Ældreboliger</i>	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	

Kilde: Social- og Boligstyrelsen

Større renoveringer kan støttes af Landsbyggefonden. Her fastsættes huslejen med afsæt i situationen på det lokale boligmarked, så boligerne fortsat er overkommelige for beboerne.

Note: Maksimumsbeløbet forventes opdateret pr.1 januar 2026 med nye satser.

Kommunale garantier

En garanti betyder, at en anden part – her kommunen – lover at dække et tab, hvis låntager - her boligorganisation - ikke kan betale.

Ved nybyggeri og renovering stiller kommunen normalt garanti for den del af real-kreditlånet, der overstiger 60% af ejendommens værdi.

Ved renoveringsprojekter, der støttes af Landsbyggefonden, re-garanteres kommunen af Landsbyggefonden for halvdelen af eventuelle tab.

I praksis har garantiene næsten aldrig været bragt i anvendelse – heller ikke ved betydelig leje-ledighed. I sådanne tilfælde kan Landsbyggefonden desuden bidrage til finansiering af lejetab, ombygninger eller nedrivninger.

Støtte til renovering og byudvikling

Over de seneste 5 år har Landsbyggefonden i gennemsnit støttet renoveringer for 5 mia. kr. årligt. Landsbyggefonden støtter store som mindre renoveringer, omdannelser og afhjælpninger:

- Byggetekniske skader, opstigende grundfugt, skimmel mv.
- Løft af bygningernes klimastandard til et nutidigt niveau i forbindelse med renoveringerne.
- Ombygning af ældre etageboliger med tilgængelighed, elevatorer, bedre badeværelser mv., så de bliver ældrevenlige.
- Ombygninger af ældreboliger og plejeboliger til en nutidig standard.
- Omlægning af infrastruktur, så boligområderne bliver mere integreret med den omkringliggende by.
- Kvalitetsløft af lege- og opholdsarealer og fællesfaciliteter så de fremstår trygge og attraktive.
- Nedrive boliger, der enten på grund af byggetekniske udfordringer eller affolkning ikke længere kan anvendes.

Landsbyggefondens renoveringer hviler på en helhedsplan for det pågældende bolig- og byområde, hvor boligorganisation i dialog med kommunen og Landsbyggefonden udformer de rette løsninger, som skal fremtidssikre områderne



Boligsociale indsatser

Boligsociale indsatser er lokalt forankrede og helhedsorienterede indsatser i udsatte boligområder.

De har til formål at styrke beboernes trivsel, uddannelsesmuligheder, tilknytning til arbejdsmarkedet og deltagelse i samfundet.

Indsatserne gennemføres i et samarbejde mellem kommune, boligorganisationer og civilsamfund og understøtter det sociale arbejde, der allerede foregår i området.

Landsbyggefonden finansierer hovedparten af de boligsociale indsatser og sætter rammerne for arbejdet.



Fire indsatsområder:

- **Uddannelse og livschancer:** Flere børn og unge skal klare sig godt i skolen og tage en uddannelse.
- **Kriminalitetsforebyggelse:** Unge støttes i et liv uden kriminalitet, og trygheden i området styrkes.
- **Beskæftigelse:** Flere voksne skal støttes i at få job eller komme tættere på arbejdsmarkedet.
- **Sammenhængskraft og med-borgerskab:** Fællesskab, frivillighed og aktiv deltagelse i samfundet fremmes.

Social balance via udlejning

De almene familieboliger udlejes efter en venteliste. Ældre- og plejeboligerne visiteres af kommunen.

Ungdomsboligerne udlejes efter særlige kriterier, fx fortrinsret til unge der flytter til byen for at studere.

Fraflyttede almene familieboliger genudlejes efter en venteliste med to klare afvigelser.

Den ene er, at kommunen som udgangspunkt får tilbudt hver fjerde genudlejning til boligsocial anvisning. Lokalt kan aftales en større andel med boligorganisationerne.

Den anden er fleksibel udlejning, hvor fx personer i arbejde får fortrinsret for at flytte ind i et bestemt boligområde for at sikre en social robust beboersammensætning.

Den fleksible anvisning kan også benyttes som et erhvervspolitisk instrument med fortrinsret til familier, der flytter til en by, fordi de har fået job. Måske vil familien ikke i første omgang købe en bolig, men lige se tiden an, og her kan de almene boliger være en effektiv trædesten, der fremmer væksten.

14% lærlingekrav ved støttet byggeri

Ved alment nybyggeri og renovering med støtte fra Landsbyggefonden er det et krav, at mindst 14% af de beskæftigede på byggepladsen er personer under oplæring. Det kan være lærlinge, elever eller andre i praktik- og beskæftigelsesforløb med fagligt sigte.

Kravet gælder hele byggefasen og dokumenteres løbende af boligorganisationen via Landsbyggefondens indberetningssystem. Målet er at sikre flere lærepladser og bidrage til faglært arbejdskraft i byggeriet.

Om Landsbygefonden

Landsbygefonden er en selvejende institution, udelukkende finansieret af beboerne i den almene boligsektor, med det formål at fremme den almene sektors selvfinansiering.

Landsbygefonden yder økonomisk støtte til større renoveringer, byomdannelser og boligsociale indsatser i almene boligområder.

Fonden stiller desuden data og viden til rådighed og understøtter kommuner og boligorga-

nisationer i arbejdet med at fremtidssikre boligområder.

Yderligere information om nybyggeri og renoveringsstøtte findes på www.lbf.dk/stoette.

For dialog om samarbejds muligheder og strategisk byudvikling kan Landsbygefondens afdeling for bystrategi kontaktes direkte.

