

Tjek

på Fonden For Blandede Byer



Poul Schmith
KAMMERADVOKATEN

ERIK

Forord – Fonden for blandede byer

Denne guide er et led i vores serie "Tjek på", som er udarbejdet i et samarbejde mellem Arkitekt Sebastian Soelberg fra ERIK Arkitekter og Advokat Henrik Meden fra Advokatfirmaet Poul Schmith. Guiden udspringer af vores fælles ønske om at gøre Fonden for blandede byer mere tilgængelig og anvendelig for dem, der arbejder med boligudvikling, planlægning og alment byggeri i praksis.

Fonden rummer et væld af muligheder – men også komplekse regelsæt, tekniske begreber og forskelligartede støtteordninger. Med denne guide har vi forsøgt at skabe overblik, fremhæve centrale støttemuligheder og oversætte reglerne til et anvendeligt sprog, som kan bruges både i indledende idéfaser og i konkrete projektforsøg.

Vi har valgt at fokusere på en række af de mest anvendelige og aktuelle puljer, som vi oplever, at mange kommuner og boligorganisationer enten allerede arbejder med eller bør kende til. Andre ordninger nævnes kort til orientering og for overblikkets skyld, men er ikke gennemgået i dybden.

Guiden er således ikke udtømmende – men den skal gerne være et praktisk redskab og et sted at starte for dig, der vil arbejde strategisk med almene boliger som en del af den blandede by.

Du er velkommen til at række ud til os, hvis du har spørgsmål, input eller konkrete overvejelser om, hvordan fondens muligheder kan bringes i spil i netop jeres projekt.

Sebastian M. Soelberg

Partner, Arkitekt og markedschef
Almene boliger | ERIK arkitekter
T: 22 22 93 30 | M: seso@erik.dk

Henrik Meden

Partner, advokat
Poul Schmith | Kammeradvokaten
T: 21 14 73 39 | M: heme@kammeradvokaten.dk



ERIK arkitekter

ERIK er en landsdækkende tegnestue med særligt fokus på det almene byggeri. Vi har mangeårig erfaring med både nybyggeri, renovering og transformation – ofte i tæt samarbejde med Landsbyggefonden og boligorganisationer over hele landet.

Vores tilgang til det almene tager udgangspunkt i helheden: beboere, byrum og bæredygtighed tænkes sammen fra start til slut. Vi har indgående kendskab til beboerdemokrati, lovgivning og byggetekniske forhold, og vi arbejder strategisk og arkitektonisk for at udvikle nye måder at bo alment på – tilpasset både nutidens behov og fremtidens krav.

Samtidig er vi specialiseret i arbejdet med bevaringsværdig arkitektur og transformation af eksisterende bygninger. Vi har solid erfaring med at revitalisere ældre bygningskultur og gentænke funktioner, så historiske kvaliteter bevares, samtidig med at bygningerne tilpasses nye formål og brugere.



Poul Schmith

Poul Schmiths erfaring med at bistå almene boligorganisationer og almene administrationsorganisationer er baseret på mange års erfaringer.

Det har givet os en dyb indsigt i den almene boligsektors særlige karakter, behov og udfordringer. Det gælder navnlig nybyggeri, renoveringer, tvister i entrepriser og lejeforhold, samspillet mellem boligorganisationen og administrationsorganisationen og ikke mindst beboerdemokratiet.

Poul Schmiths størrelse som Danmarks største advokathus betyder, at vi har udviklet en omfattende specialisering på alle områder af relevans for boligorganisationer og administrationsorganisationer med nogle af landets dygtigste advokater inden for området.



Almenboligloven § 89c

§ 89c. Af de beløb, der efter § 89 a overføres til nybyggerifonden, overføres 10.000 mio. kr. fra 2022 til fonden for blandede byer. Fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger..

Stk. 2. Af beløbet på 10.000 mio. kr., jf. stk. 1, kan 5.000 mio. kr. overføres til staten i perioden 2022-2031 i henhold til de bevillinger, der fastsættes på de årlige finanslove

Hvorfor en fond for blandede byer?

Danske byer er under forandring. Mange steder er boligpriserne steget markant, og det er blevet vanskeligere for mennesker med almindelige eller lave indkomster at finde en bolig – især i de større byer. Det skaber øget risiko for social opdeling, hvor beboersammensætningen i forskellige byområder bliver mere ensidig, og hvor udsatte eller ressourcetsvage grupper presses ud.

Denne udvikling har igennem flere år været genstand for politisk opmærksomhed, da den udfordrer centrale værdier i den danske velfærdsmodel: lige adgang til bolig, social mobilitet og muligheden for at leve i blandede lokalsamfund. Særligt i byerne er uligheden i boligmarkedet blevet et symbol på bredere sociale skel, som kræver aktiv politisk handling.

På den baggrund indgik Regeringen, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Kristendemokraterne i november 2021 en politisk aftale med titlen: "Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed."

Aftalen er en del af en større politisk dagsorden om at sikre sociale, økonomiske og geografiske balancer i samfundet. Ambitionen er at understøtte byer, hvor mennesker med forskellige indkomster og livsvilkår kan bo side om side.

Dermed er fonden også et konkret redskab i kampen mod boligsegregation, parallelsamfund og den sociale arv – temaer, som i stigende grad har præget den politiske debat om byudvikling og boligpolitik.

Fonden skal fremme udviklingen af socialt og økonomisk blandede byområder gennem støtte til opførelse og udvikling af almene boliger – med særlig vægt på de grupper, som ellers har svært ved at finde fodfæste på boligmarkedet.

Samtidig har fonden et klart socialpolitisk sigte. Den skal bidrage til at:

- **Afhjælpe hjemløshed**
- **Forbedre boligforhold for ældre og personer med handicap**
- **Fremme nye boligformer som bofællesskaber og fleksible boligløsninger**
- **Understøtte en bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse**

Fonden finansieres gennem midler fra Nybyggerifonden, som siden oprettelsen i 1999 har haft til formål at støtte nybyggeri af almene boliger.

Det er lejernes egne penge, som de almene boligorganisationer indbetaler til Landsbyggefonden, og en del af disse midler kanaliseres nu til Fonden for Blandede Byer.

Bofællesskabet Televang

Genanvendelse af udtjent daginstitution i Tårnby, der transformeres og fortættes til alment bofællesskab.

Bygherre: PAB/FA09
Arkitekt: ERIK arkitekter
Ingeniør: ABC rådgivende ingeniører
Juridisk bistand: Poul Schmith

Ansøger om:
Pulje vedrørende bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger

Pulje til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger



Hvilke støttepuljer er der i fonden for blandede byer?

Fonden for Blandede Byer tilbyder støtteordninger til opførelse, omdannelse og tilpasning af almene boliger – med fokus på billige boliger, udsatte grupper og områder med særlige udfordringer. Støttepuljerne kan opdeles i tre kategorier og administreres af Social- og Boligstyrelsen samt Landsbyggefonden

Kategori 1:

Støtte til opførelse af almene boliger:

Grundkøbslån til etablering af almene

boliger: Giver mulighed for at låne til køb af byggegrunde med henblik på at opføre almene boliger. Ordningen adskiller sig fra de øvrige puljer ved at være et lån og dermed indeholde en tilbagebetalingsforpligtelse. (§ 119 a)

(Administreres af Landsbyggefonden)

Tilskud til etablering af særligt billige

almene familieboliger: Giver engangstilskud til boliger med lav husleje for at sikre økonomisk tilgængelighed. (§ 98 e)

(Administreres af Social- og Boligstyrelsen)

Tilskud til etablering af almene boliger på

småøer: Understøtter boligudvikling på øer med begrænsede muligheder for nybyggeri. (§ 98 d)

(Administreres af Social- og Boligstyrelsen)

Tilskud til almene boliger i ø-kommuner

og Bornholms Regionskommune: Særligt tilskud, der skal fremme boligbyggeri i geografisk udfordrede områder i årene 2022-2026 (. (§ 98 d -stk.4)

(Administreres af Social- og Boligstyrelsen)

Kategori 2

Støtte til særlige målgrupper og sociale formål:

Midlertidig huslejenedsættelse i visse al-

mene familieboliger: Hjælper boligsøgende med akut behov og lav betalingsevne med midlertidig nedsættelse af husleje. (§ 98 f)

(Administreres af Social- og Boligstyrelsen)

»Med denne aftale igangsættes en række initiativer, der vil bidrage til mere blandede byer gennem opførelse af almene boliger og skabe sammenhængende byer, hvor kultur og fællesskab er i højsædet.«.

Kaare Dybvad, tidligere indenrigs- og boligminister

Særlig støtte til boligorganisationers

erhvervelse af udstøttede beboelsesejendomme: Giver mulighed for at erhverve centralt beliggende beboelsesejendomme med henblik på omdannelse til almene boliger i byområder. (§ 142 d)

(Administreres af Social- og Boligstyrelsen)

Særlig støtte til erhvervelse og omdan-

nelse af erhvervsejendomme til almene boliger: Understøtter konvertering af f.eks. kontor- og industribygninger til nye almene boliger. (§ 119 d)

(Administreres af Social- og Boligstyrelsen)

Kategori 3

Støtte til renovering, fortætning og bæredygtighed:

Bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger: Giver mulighed for at modtage tilskud til gennemførelse af forbedringsarbejder i den frasælgende afdeling som led i fortætning med nye almene boliger.

(Administreres af Social- og Boligstyrelsen)

Renovering og tilpasning af eksisterende

almene boliger til ældres behov: Støtte til at ombygge eller modernisere almene boliger, så de bliver mere ældrevenlige. (§ 92 d)

(Landsbyggefonden)

Bæredygtige løsninger i alment byggeri

Fokus på klima-, energi- og miljøforbedringer i nybyggeri og renovering. (§ 92b)

(Landsbyggefonden)



Fuglestien

Fortætning af eksisterende afdeling med etableringen af 95 blandede boliger for unge, enlige, familier og mennesker med neurodivergens.

Bygherre: Glostrup Boligselskab
Bygherrerådgiver: KUBEN management
Arkitekt: ERIK arkitekter
Ingeniør: ABC rådgivende ingeniører

Ansøger om:
Pulje vedrørende bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger



GRUNDKØBSLÅN

I nogle byområder er grundpriserne så høje, at det er svært at bygge almene boliger inden for rammebeløbet. Grundkøbslånet fra Fonden for Blandede Byer gør det muligt at bygge almene boliger på disse dyre grunde. Lånet er især relevant for boligorganisationer og kommuner, der ønsker at udvikle blandede byområder, som f.eks. stationsnære områder eller byer med stort boligbehov. Lånet dækker den økonomiske forskel, der gør det muligt at bygge på de dyre grunde.

Formål og ramme

Grundkøbslånet er beskrevet i almenboligloven § 119a. Ordningen har til formål at sikre, at der kan bygges almene boliger, selv i områder, hvor grundpriserne er så høje, at boligerne ikke kan realiseres inden for det gældende rammebeløb. Lånet kan gives til projekter, som allerede modtager støtte under almenboligloven § 115.

Mellem 2022 og 2031 kan Landsbyggefonden yde lån inden for en samlet ramme på i alt 1.778 mio. kr.

Lånet kan højst udgøre forskellen mellem:

- De samlede grundudgifter, og
- 20 % af rammebeløbet for almene familieboliger.

Det betyder, at lånet dækker den del af grundprisen, der ikke kan rummes inden for de 20% af rammebeløbet, som grundudgiften normalt maksimalt kan udgøre.

Hvad dækker lånet?

Grundkøbslånet dækker flere udgifter, som ikke kun er prisen for selve grunden, men også:

- Køb af grunden

- Byggemodning og jordbundsundersøgelser
- Fjernelse af forurennet jord
- Ekstrafundering og pilotering (forstærkning af fundamentet)
- Etablering af stikledninger (vand, el, kloak)
- Anlæg af interne veje og fællesområder
- Renter og skatter frem til byggestart

Hvornår kan man få grundkøbslån?

For at få godkendt et grundkøbslån, skal følgende betingelser være opfyldt:

- Grundudgifterne skal gøre det umuligt at bygge inden for rammebeløbet.
- Kommunen skal bidrage med et kontant tilskud svarende til 28 % af grundkøbslånet.
- Boligledigheden i kommunen må ikke være højere end 2 %.
- Hvis lokalplanen stiller krav om almene boliger, kan lånet kun gives til den del af byggeriet, der er ud over kravene i lokalplanen.

Ansøgningsfrister og midler

Når der er givet tilsagn om et grundkøbslån, skal kommunen godkende skema A for boligprojektet senest 6 måneder efter tilsagnet.

Hvis skema A ikke godkendes inden for denne frist, bortfalder tilsagnet automatisk.



scan eller tryk på link

Hvordan søger man

Pulje til grundkøbslån til etablering af almene boliger

Ansøgning om grundkøbslån sker elektronisk via en blanket på Landsbyggefondens hjemmeside. Ansøgningen skal indeholde:

- Beskrivelse af boligprojektet (antal boliger, type, placering)
- Dokumentation for, at alle betingelser for lån er opfyldt
- Oplysninger om grundudgifter og dokumentation for, at de overstiger 20%-grænsen
- Kommunens tilsagn om 28 % medfinansiering

Sagsbehandling og vurdering

Landsbyggefonden vurderer ansøgningen ud fra grundpriserne i området, byggemulighederne i byen eller bydelen samt andelen af almene boliger, som indikerer behovet for flere eller færre boliger. Der foretages en konkret vurdering af lokale forhold, herunder sammenhængen mellem udgifter, boligbehov og byens udvikling.

Erhvervsejendomme til almene boliger

I takt med den øgede efterspørgsel på boliger og udfordringerne med at finde egnede grunde til nyt byggeri, er omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger blevet en mere og mere relevant mulighed. Puljen til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger er oprettet for at udnytte eksisterende bygninger og konvertere dem til boliger, hvilket både kan afhjælpe boligbehovet og bidrage til bæredygtig byudvikling. Denne pulje giver støtte til projekter, der omdanner tomme eller underudnyttede erhvervsejendomme til boliger, og dermed fremmer en mere effektiv brug af byens rum og eksisterende ressourcer.

Formål og ramme

Pulje skal give almene boligorganisationer bedre mulighed for at bidrage til den blandede by – særligt i områder med høje boligpriser og begrænset tilgængelig grund. Puljen gør det muligt at omdanne eksisterende erhvervsejendomme til almene boliger og på den måde:

- Skabe flere betalelige boliger i centrale og attraktive byområder
- Udnytte eksisterende ejendomme og bygningsmasse
- Understøtte omdannelse frem for nybyggeri i tætte bymiljøer

Rammerne for puljen er reguleret nærmere i bekendtgørelse nr. 1375 af 30. september 2022.

Hvad kan der søges om støtte til?

Der kan søges tilskud til køb og ombygning af erhvervsejendomme, der ikke anvendes til boligformål. Formålet er at gøre omdannelsen økonomisk mulig, når projektets udgifter overskrider maksimumsbeløbet for alment nybyggeri. Tilskuddet dækker for-

skellen mellem de faktiske omkostninger og det, der kan dækkes af den almindelige finansiering inden for alment nybyggeri. Det er en forudsætning, at kommunen yder støtte efter Almenboliglovens § 115.

Krav og kriterier for at få støtte

For at komme i betragtning til støtte skal følgende være opfyldt:

- Ejendommen skal ligge i en by med mindst 20.000 indbyggere (se aktuel liste på Social- og Boligstyrelsens hjemmeside)
- Boligledigheden i kommunen må ikke overstige 2 % (se tal hos Landsbyggefonden)
- Projektet skal være indberettet i BOS-SINF (kladde 10)
- Boligorganisationen skal kunne dokumentere, at der er tilstrækkelig egenkapital eller adgang til den
- Kommunen skal erklære, at ejendommen ligger centralt i byen, og at der er et særligt behov for flere økonomisk tilgængelige boliger netop dér

Ansøgningsfrister og midler

Puljen er finansieret med i alt 675 mio. kr. frem til 2031. Der er to årlige ansøgningsrunder:

- 1. maj – regional fordeling af midler
- 1. oktober – national ramme

2025 er der afsat 113 mio. kr. i puljen. Ved fristen 1. oktober 2025 er hele beløbet tilgængeligt – og der er endnu ikke givet tilsagn for året



scan eller tryk på link

Hvordan søger man

Pulje til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger

Ansøgning om midler fra puljen til erhvervelse af erhvervsejendomme sker elektronisk via Social- og Boligstyrelsen. Ansøgningen skal indeholde:

- Betinget købsaftale eller dokumentation for forhandlinger med sælger
- Udskrift fra tingbogen
- Redegørelse for projektets økonomi og langtidsbudget
- Bilag med plan for vedligehold og fornyelse
- Kommunal erklæring om, at kriterierne er opfyldt
- Kort begrundelse for, hvorfor kommunen vurderer, at ansøgningen bør imødekommes
- Skitseforslag (ikke dispositionsforslag). Der findes en vejledende skabelon for skitseforslag på styrelsens hjemmeside.

Sagsbehandling og vurdering

Ansøgninger vurderes ud fra økonomiske, juridiske og byplanmæssige hensyn – med vægt på omkostningseffektivitet og flest mulige boliger på centrale beliggenheder frem for arkitektoniske eller bevaringsmæssige hensyn.

- Behov for almene boliger i lokalområdet
- Central placering i tæt byområde
- Ejendommens egnethed til ombygning
- Forventet huslejeniveau
- Boligorganisationens økonomiske kapacitet
- Andel af almene boliger i området
- Tidligere erfaringer (fx fra Aarhus og Hovedstaden)

Ved mange egnede ansøgninger prioriteres projekter, der skaber flest betalbare almene boliger i områder med dokumenteret behov.

»Denne fond løser ikke alt. Det kræver også lokalt ansvar og initiativ. Men der er næppe nogensinde givet så markant et løft til ambitionen om blandede byer som det, vi har aftalt i dag.«.

Isabella Arendt, Kristendemokraterne

Styrelsens gode råd til ansøgere

1. *Start i god tid og læs bekendtgørelsen grundigt*
2. *Kontakt gerne styrelsen tidligt med spørgsmål eller en indledende præsentation*
3. *Hav styr på bilagsmaterialet og den økonomiske plan*
4. *Sørg for en klar og velbegrundet kommunal erklæring*
5. *Brug skitseforslaget til at formidle ejendommens potentiale – fotos og historik kan styrke sagen!*

Tre centrale spørgsmål og svar fra styrelsen

» Kan man søge, hvis der er tale om boligorganisationens "egen" ejendom, fx en tom daginstitution eller butik? »

Ja. Hvis ejendommen overdrages i henhold til reglerne i almenboliglovens § 27 og kommunen meddeler støttetilsagn efter § 115, kan der ydes støtte fra puljen – forudsat at øvrige kriterier er opfyldt.

» Kan puljen anvendes ved projekter med delegeret bygherremodel (samarbejde med privat aktør)? »

Nej. Projekter, der anvender den delegerede bygherremodel, kan ikke få støtte fra denne pulje. Det skyldes, at den model forudsætter, at projektet holdes inden for maksimumsbeløbet, hvilket netop ikke er tilfældet i denne pulje.

» Er kravet om dispositionsforslag stadig gældende? »

Ikke længere. Kravet er ændret. Man skal nu indsende et skitseprojekt, som er mindre omfattende og ikke omfattet af kravene i YBL § 18.

Skitseprojektet kombinerer dele fra idéoplæg, byggeprogram og dispositionsforslag og beskrives nærmere i ansøgningsmaterialet på styrelsens hjemmeside



Radiofabrikken TO-R

På den historiske grund bygger AAB 24 ungdomsboliger og 42 familieboliger i de bevaringsværdige bygninger – og opfører derudover 17 nye familieboliger.

Bygherre: AAB
Juridisk bistand: Poul Schmith

Ansøgt om:
Pulje til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger



Beboelsesejendomme til almene boliger

Med stigende behov for betalbare boliger i byerne og få almene boliger i centrale områder, er opkøb af private udlejningsejendomme blevet et vigtigt redskab. Puljen giver almene boligorganisationer mulighed for at overtage og drive disse ejendomme som almene boliger og bidrager dermed til social balance og en mere bæredygtig byudvikling.

Formål og ramme

Støtteordningen giver boligorganisationer mulighed for at modtage tilsagn om lån med henblik på at opkøbe eksisterende beboelsesejendomme, som i dag ikke er almene, med det formål at omdanne dem til almene boliger. Puljen er et værktøj til at:

- Skabe flere almene boliger i områder med få ledige byggegrunde
- Fremme social blanding i private boligområder
- Sikre beboere i private lejeboliger en mere tryk og stabil boligform gennem almene driftsvilkår

Puljen er et alternativ til nybyggeri i områder med mangel på byggegrunde, høje grundomkostninger eller høje byggeomkostninger. Den understøtter en proaktiv bystrategi, hvor kommune og almen sektor samarbejder om at sikre boligstabilitet og social sammenhæng i områder præget af private investeringer

Hvad kan der søges om støtte til?

Der ydes støtte/lån til køb af eksisterende beboelsesejendomme, som:

- Ikke tidligere har været omfattet af almenboligloven
- Har en udformning og standard, der gør dem egnede til at overgå til almen drift
- Fortsat anvendes som boliger efter overtagelsen

Ejendommene skal efter opkøbet drives efter reglerne for almene boliger – og evt. lejere bevarer deres bolig med tilpassede vilkår. Ordningen omfatter de tilfælde, hvor det ikke er muligt at modtage støtte efter almenboliglovens §115, her kan boligorganisationer med puljen nu i stedet søge om et rentefrit lån:

- Lånet kan udgøre op til 20 % af ejendommens værdi
- Lånet er rentefrit
- Tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagning

Lånet skal ses som en mulighed for at få økonomien i sådanne opkøb til at hænge sammen, uden at man skal nedbringe lejeniveauet kunstigt.

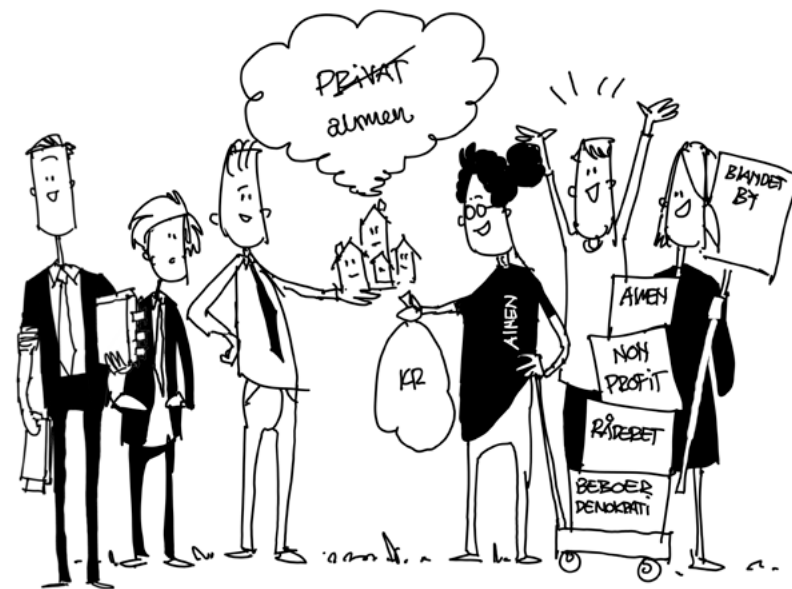
Krav og kriterier for at få støtte

For at komme i betragtning til støtte skal følgende være opfyldt:

- Ejendommen skal ligge i en by med mindst 20.000 indbyggere (se aktuel liste på Social- og Boligstyrelsens hjemmeside)
- Boligledigheden i kommunen må ikke overstige 2 % (se tal hos Landsbyggefonden)
- Kommunal godkendelse og erklæring om ejendommens placering, boligbehov og almene anvendelighed.

Ansøgningsfrister og midler

Puljen er finansieret med i alt 870 mio. kr. frem til 2031. Der er fem årlige ansøgningsfrister: 15. februar, 15. april, 15. juni, 15. september og 15. november. Midlerne fordeles løbende uden national eller regional opdeling og tildeles på baggrund af kvalificerede ansøgninger.



scan eller tryk
på link

Hvordan søger man

Bidrag til almene boligorganisationers finansiering af køb af privat udlejningsejendom

Ansøgning om grundkøbslån sker elektronisk via Social- og Boligstyrelsen. Ansøgningen skal indeholde:

1. Betinget købsaftale
2. Redegørelse for ejendommens drift og finansiering
3. Kommunal erklæring om behov, lejenniveau og placering ift at:
4. Økonomisk dokumentation og fremtidigt budget

Sagsbehandling og vurdering

Styrelsen foretager en faglig vurdering af, om ejendommen og dens placering bidrager til målet om blandede boligområder, og om den vil være økonomisk og driftsmæssigt bæredygtig i alment regi.

- At ejendommen er centralt og bymæssigt placeret
- At der i området er et særligt behov for flere økonomisk tilgængelige boliger
- At den beregnede leje i ejendommen er

Fællesgårdene

Sønderjyllandsgården, Roskildegården og Solbjerggård fra Frederiksberg Boligfond bliver omdannet til et nyt selvstændigt og beboerstyret alment boligselskab ved navn Den Frederiksbergske Boligorganisation med 546 boliger og en række erhvervslejemål

Bygherre: KAB/ Frederiksberg Boligfond
Juridisk bistand: Poul Schmith

Ansøgt om:
Bidrag til almene boligorganisationers finansiering af køb af privat udlejningsejendom
Fotokredit: KAB



Fortætningsbidrag

I takt med øget boligbehov og mangel på byggegrunde er fortætning i eksisterende almene boligområder blevet en vigtig løsning. Puljen til forbedringsarbejder ved fortætning er oprettet som incitament til at afgive areal til ny bebyggelse og giver støtte til forbedringer i den eksisterende afdeling. Dermed styrkes både lokal opbakning, arkitektonisk sammenhæng og bæredygtig udvikling.

Formål og ramme

Puljen er etableret for at tilskynde til en højere grad af fortætning i eksisterende almene boligområder. Den giver boligorganisationer mulighed for at søge tilskud til nødvendige forbedringsarbejder, som gennemføres i forbindelse med opførelsen af nye almene boliger i områder, hvor der i forvejen ligger eksisterende boligafdelinger. Formålet er at sikre, at boligområderne samlet fungerer godt og arkitektonisk hænger sammen – også når der tilføjes ny bebyggelse. Puljen er særlig relevant når:

- Fortætning påvirker eksisterende fællesarealer
- Der er behov for at forbinde nyt og gammelt i det fysiske miljø
- Forbedringsarbejderne ikke kan dækkes af nybyggeriets almindelige ramme
- Boligorganisationen ønsker at bruge fortætningsprojektet som anledning til at opgradere og fremtidssikre området.

Hvad kan der søges om støtte til?

Der kan søges om bidrag til forbedringsarbejder og bidraget skal anvendes til forbedringsarbejder i den forud for fortætningen eksisterende almene boligafdeling:

- Forbedringsarbejder kan f.eks. være udskiftning af badeværelser og køkkener, opsætning af altaner, indbygning af elevatorer m.v.

Krav og kriterier for at få støtte

For at komme i betragtning til støtte skal følgende være opfyldt:

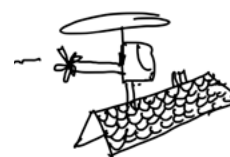
- Der skal ske en reel tilvækst af almene boliger
- Der skal være tale om et fortætningsprojekt – altså nybyggeri i tilknytning til eksisterende bebyggelse
- Projektet skal være indberettet i BOS-SINF med status "Kladde 10" **Skema A må således ikke være godkendt af kommunen ved ansøgningstidspunkt.**
- Der skal være stemning om og beslutning om, hvilke forbedringsarbejder midlerne skal anvendes til – det skal dokumenteres
- Forbedringsarbejderne skal være forankret i boligorganisationens beslutningsstruktur

Ansøgningsfrister og midler

Puljen har i perioden 2022–2031 en samlet ramme på 422 mio. kr. I 2025 er der afsat:

- 129,9 mio. kr. til fordeling
- Der ydes 172.977 kr. i tilskud pr. ny almen bolig, der etableres som en del af fortætningen

Ansøgninger kan fremsendes fra 1. juli 2022 til 30. november 2031, og behandles ved udgangen af hvert kvartal.



scan eller tryk på link

Hvordan søger man

Pulje vedrørende bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger

Ansøgning sker elektronisk via Social- og Boligstyrelsen. Ansøgningen indsendes til styrelsen typisk i sammenhæng med den samlede ansøgning om støtte til nybyggeri. Ansøgningen skal indeholde:

1. Beskrivelse af fortætningsprojektet og de planlagte forbedringsarbejder
2. Budget for forbedringerne og beregning af tilskud (ud fra antal boliger)
3. Dokumentation for beslutning i boligorganisationens relevante fora
4. Kommunens vurdering og evt. støtteerklæring
5. Indberetning i BOSSINF (Kladde 10)

Beslutningskompetencen – hvem beslutter?
Afhængigt af projektets karakter og organisering gælder følgende:

- Ved mindre projekter, fx indretning af tagetage, træffes beslutning om forbedringsarbejder af afdelingsmødet
- Ved udmatrikulering og salg til ny afdeling træffes beslutning af den almene boligorganisations øverste myndighed
- Hvis beslutningskompetencen er uddelegeret til organisationsbestyrelsen, skal det dokumenteres i ansøgningen

Det er vigtigt, at den demokratiske proces i boligorganisationen kan dokumenteres – både af hensyn til legitimitet og puljebetingelser.

Bidrag til særlige billige almene boliger

Med stigende boligpriser og social ulighed er der behov for boliger til borgere med lave indkomster. Puljen til særligt billige boliger i nye almene afdelinger gør det muligt at integrere betalelige boliger i nybyggeri og fremme socialt blandede boligområder – også i bydele med høje byggeomkostninger.

Formål og ramme

Puljens formål er at gøre det muligt at opføre en mindre andel af særligt betalelige boliger som en del af nye almene boligprojekter – og dermed fremme socialt blandede boligafdelinger. Puljen tager afsæt i ønsket om at reducere hjemløshed og give plads til borgere med lav betalingsevne, som ellers har svært ved at finde bolig på det ordinære marked – herunder borgere i hjemløshed. Puljen fungerer som et redskab til at sikre, at byudviklingen også omfatter udsatte og økonomisk trængte grupper, selv i områder med høje byggeomkostninger.

Med særligt billige almene familieboliger forstås i denne sammenhæng boliger med en husleje på maksimalt 3.500 kr. pr. måned ekskl. forbrug.

Hvad kan der søges om støtte til?

Der kan søges om tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger, som etableres i perioden 1. juli 2022 til 31. december 2027

Krav og kriterier for at få støtte

For at komme i betragtning til støtte skal følgende være opfyldt:

- Boligen må maksimalt være 55 m² bruttoareal
- Højst 20 % af boligerne i en afdeling må være særligt billige boliger
- Boligerne skal være omfattet af kommunal anvisning (100 %)
- Der skal foreligge en kommunal plan for bekæmpelse af hjemløshed, samt relevante udlejningsaftaler (fx rammeaftale eller kombineret udlejning)
- Boligerne må ikke placeres i udsatte boligområder (jf. almenboliglovens § 61 a) eller i forebyggelsesområder (jf. § 61 b)

Ansøgningsfrister og midler

Puljen har i perioden 2022-2027 en samlet ramme på 900 mio. kr. I 2025 er der afsat:

- 547,1mio. kr. til fordeling
- Der ydes 461.271 kr. i tilskud pr. bolig, (2025 niveau)

Ansøgninger kan fremsendes fra 1. juli 2022 til 31. december 2027 og behandles løbende.



scan eller tryk på link

Hvordan søger man

Pulje for etablering af særlige billige almene familieboliger

Det er kommunalbestyrelsen, der efter aftale og på vegne af en boligorganisationen, indsender ansøgning til Social- og Boligstyrelsen. Ansøgningen skal indsendes elektronisk.

1. Udfyldt ansøgningsskema
2. Indberetning i BOSSINF (kladde 10)
3. Plan for bekæmpelse af hjemløshed. Til dette skal der anvendes en skabelon

Sagsbehandling og vurdering

Social- og Boligstyrelsen vurderer ansøgninger ud fra sociale og boligpolitiske hensyn med særlig fokus på hjemløshed og behovet for betalbare boliger. Følgende kriterier vægtes højt:

- Antallet af borgere i hjemløshed i den ansøgende kommune
- Kommunens eksisterende udbud af billige almene familieboliger (maks. 3.500 kr./md. ekskl. forbrug)
- Boligernes placering uden for udsatte boligområder og forebyggelsesområder (jf. almenboliglovens § 61 a og b)
- Kommunens samlede boligpolitiske indsats, herunder eksisterende udlejningsaftaler og hjemløseplan

Styrelsen ser typisk, at der i nye almene afdelinger opføres 1-3 særligt billige familieboliger som en del af den samlede bebyggelse – fx i stueetagen med hensyn til tilgængelighed

Skæve boliger

For at sikre boliger til borgere med sociale, psykiske eller fysiske udfordringer er der etableret et engangstilskud til opførelse af små, robuste og tilgængelige boliger. Ordningen er målrettet særligt udsatte og kombineres med støtte til en social vicevært, der kan hjælpe beboerne med at fastholde deres bolig og skabe trygge rammer.

Formål og ramme

Denne støtteordning er målrettet særligt udsatte grupper, som har vanskeligt ved at bo i almindeligt alment byggeri – f.eks. borgere med sociale, psykiske eller fysiske udfordringer. Boligerne skal være små, robuste og tilgængelige, og udformes med fokus på både lejerens og omgivelsernes behov.

Hvad kan der søges om støtte til?

Der kan søges om tilskud til opførelse af boliger til særligt udsatte borgere. Tilskuddet udgør 400.000 kr. pr. bolig og er finansieret via finansloven med en samlet ramme på 16,7 mio. kr. i 2025.

Der kan desuden søges om et driftsrelateret tilskud på 30.000 kr. pr. bolig årligt i tre år efter ibrugtagning. Midlerne skal anvendes

til en social vicevært-ordning, som støtter beboerne i det at bo – dog uden at udføre opgaver omfattet af serviceloven.

Krav og kriterier for at få støtte

For at komme i betragtning til tilskud skal følgende være opfyldt:

Permanent boliganvendelse: Boligerne skal være permanente og målrettet særligt udsatte grupper, der ikke kan bo i almindelige boliger.

Ansøgningsfrister og midler

Puljen har ikke en samlet ramme, men derimod fastsættes den årligt. I 2025 er der afsat:

Tilskuddet er fastsat på finansloven og udgør 16,7 mio. kr. i 2025

Der ydes 400.000 kr. i tilskud pr. bolig

Boligerne suppleres med en særlig driftsrelateret støtte:

Der ydes 30.000 kr. pr. bolig årligt i tre år efter ibrugtagning til finansiering af en social vicevært-ordning



scan eller tryk
på link

Hvordan søger man

Tilskud til skæve boliger

Det er kommunalbestyrelsen, der efter aftale og på vegne af en boligorganisationen, indsender ansøgning til Social- og Boligstyrelsen. Ansøgningen skal indsendes elektronisk.

1. Udfyldt ansøgningsskema om tilskud til skæve boliger
1. Udfyldt ansøgningsskema om tilskud til social vicevært i skæve boliger

Sagsbehandling og vurdering

Social- og Boligstyrelsen vurderer ansøgninger ud fra sociale og boligpolitiske hensyn med særlig fokus på hjemløshed og behovet for betalbare boliger. Følgende kriterier vægtes højt:

- Antallet af borgere i hjemløshed i den ansøgende kommune
- Kommunens eksisterende udbud af billige almene familieboliger (maks. 3.500 kr./md. ekskl. forbrug)
- Boligernes placering uden for udsatte boligområder og forebyggelsesområder (jf. almenboliglovens § 61 a og b)
- Kommunens samlede boligpolitiske indsats, herunder eksisterende udlejningsaftaler og hjemløseplan

Bevillingen fordeles årligt på regionerne på baggrund af hjemløsetal. Social- og Boligstyrelsen baserer vurderingen på den seneste hjemløsetælling – aktuelt fra 2019 – og opdaterer til nyeste tilgængelige data, når en ny tælling foreligger.

Toften

Samvirkende Boligselskaber opfører fem nye skæve boliger i Toften, Husum, målrettet hjemløse og udsatte borgere med behov for en alternativ boform. Boligerne er to-rums med eget bad og køkken og opføres på en grund ved siden af de eksisterende 10 boliger. Socialforvaltningen har 100 % anvisningsret og bidrager til udformning og beboerinddragelse. Projektet suppleres med fællesfaciliteter og en social vicevært i de første to år for at sikre tryk opstart og godt naboskab.

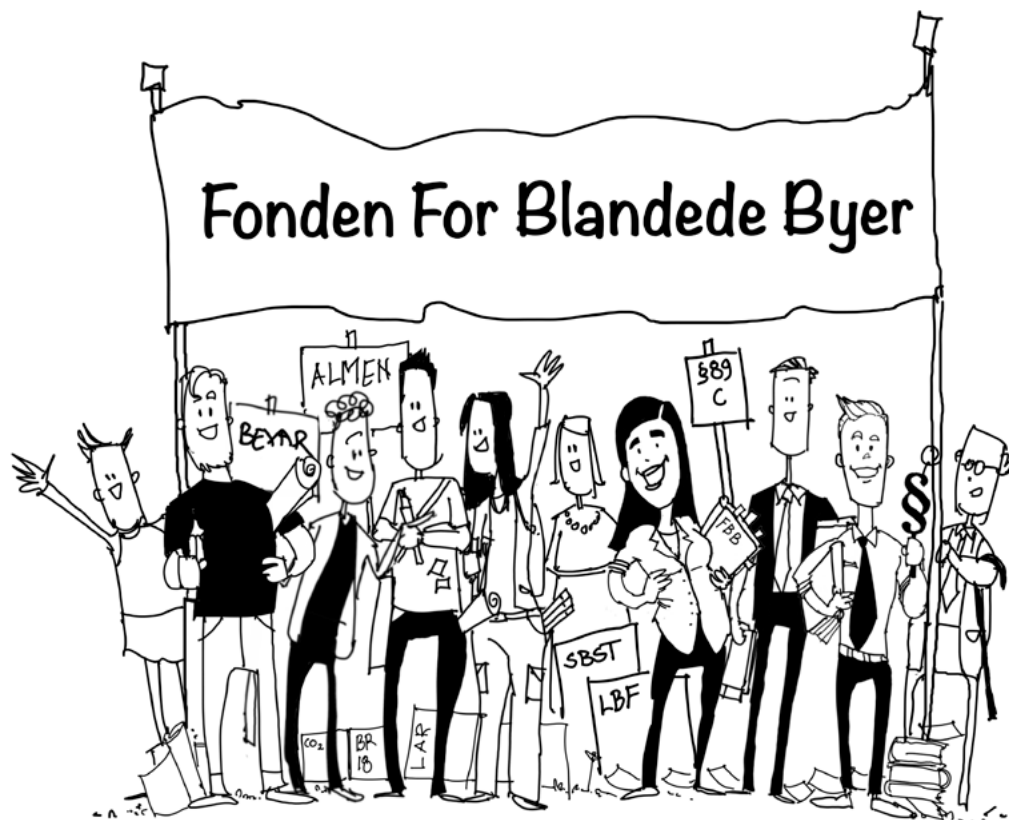
Bygherre: KAB/ Samvirkende Boligselskabe

Ansøgt om:
Tilskud til skæve boliger



»Eksploderende boligpriser i byerne er med til at forstærke uligheden i Danmark, så det er helt afgørende for kampen for en mere sammenhængende nation, at vi nu bygger både nye, billige boliger og sætter huslejen ned i allerede eksisterende boliger «.

Halime Oguz, SF



Epilog – fra skåltaler til blandede byer

Drømmen om den blandede by er ikke ny. Den rummer et løfte om fællesskab, mangfoldighed og bykvarterer, hvor mennesker med forskellige livsvilkår og baggrunde bor side om side.

Da Fonden for Blandede Byer blev lanceret med et historisk milliardbeløb, var det med netop denne vision for øje: at sikre flere betalbare, almene boliger i områder, hvor markeds kræfterne ellers dominerer.

Men trods den politiske opbakning og de afsatte midler, viser både praksis og redogørelser fra Folketinget, at udmøntningen går langsomt. Midlerne har været svære at aktivere – ikke fordi behovet mangler, men fordi regler, processer og uklarhed i ansøgningssystemet har bremset mange gode projekter.

Derfor har vi lavet denne guide.

Vores håb er, at den kan bidrage til at nedbryde nogle af de barrierer, der forhindrer midlerne i at komme ud og gøre en forskel.

Ved at samle overblik over puljerne, præcisere krav og fremhæve de mest relevante støtteordninger, vil vi gøre det lettere for kommuner, boligorganisationer og rådgivere at arbejde strategisk med fondens muligheder.

For selvom fondens potentiale endnu ikke er indfriet, er idéen om den blandede by fortsat både nødvendig og rigtig.

Med denne guide håber vi at kunne skubbe lidt på. Så den blandede by ikke forbliver en politisk skåltale, men bliver til konkret byudvikling – én ansøgning ad gangen.

Og skulle det stadig virke uoverskueligt at komme i gang med eller få overblik over, er man altid velkommen til at kontakte os.



Sebastian Morten Soelberg
Partner & arkitekt, almen øst
T: 22 22 93 30
@: Seso@erik.dk



Jesper Lauersen
Partner & arkitekt, almen vest
T: 20 34 85 35
@: jl@erik.dk

Denne folder er udarbejdet af
Henrik Meden · Kathrine Juul Nielsen
Sebastian Soelberg

Udgiver

ERIK arkitekter og Poul Schmith



Henrik Meden
Partner, advokat
T: +45 21 14 73 39
@: heme@poulschmith.dk



Kathrine Juul Nielsen
Advokat, Senior Manager
T: 28 93 12 11
@: kajju@poulschmith.dk

Udgave
Volumen 1 · 2025

© 2025 ERIK arkitekter og Poul Schmith
Alle rettigheder forbeholdes.