Tjek.VOL.2

På almen nybyg



Poul Schmith
KAMMERADVOKATEN

ERIK(Arkitekter)

Forord – Tjek på almen vol.2

Den almene boligmodel er en helt særlig dansk model, som i over 100 år har sikret boliger til alle. I dag udgør de almene boliger cirka 20 % af den samlede boligmasse – og danner rammen om hverdagslivet for over én million danskere.

Det er komplekst at opføre almene boliger, men den almene boligmodel er fortsat den mest effektive ramme for at skabe de blandede byer, vi alle ønsker. At udvikle et byggeri i den almene sektor kræver særlig viden om de krav og rammer, som både rådgivere, myndigheder og boligorganisationer er underlagt.

I denne pjece gennemgår vi de særlige forudsætninger og vilkår, som vi især oplever gør sig gældende ved nybyggeri af almene boliger. Pjecen henvender sig til kommuner og rådgivere – men først og fremmest til boligorganisationer, byggeafdelinger og byggeudvalg, herunder det lokale beboerdemokrati.

Vi har fokuseret på de væsentligste opmærksomhedspunkter og suppleret med tommelfingerregler og eksempler fra praksis. Selvom to byggesager sjældent forløber ens, er der mange gennemgående tendenser, man kan lære af for at sikre de bedst mulige vilkår for alment byggeri.

Denne udgave er volumen 2, hvor vi har tilføjet nye fokusområder: sociologiske indsigter i livet mellem husene – herunder overgangszoner, naturlige mødesteder og trygge daglige ruter – samt perspektiver på almene boligområder som bygnings- og kulturarv. Her arbejder vi efter princippet bevar, forbedr og forny i balance med nutidens krav til energi, tilgængelighed og drift.

God læselyst

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@poulschmith.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

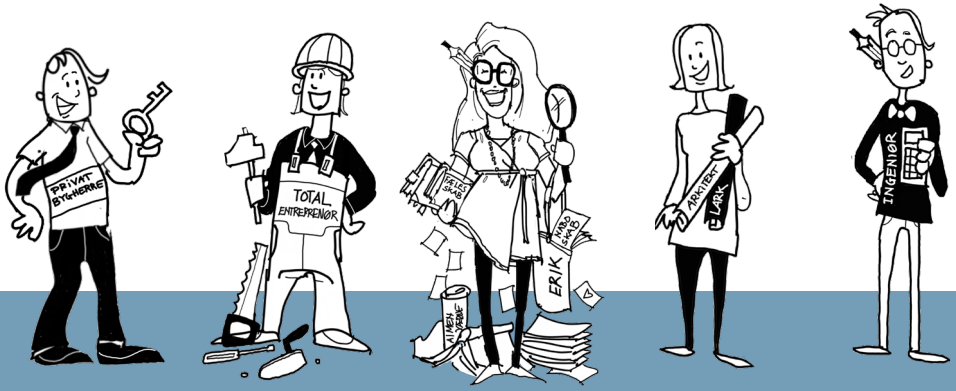
Poul Schmiths erfaring med at bistå almene boligorganisationer og almene administrationsorganisationer er baseret på mange års erfaringer.

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 administrations organisationen 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.



Almen boligorganisation



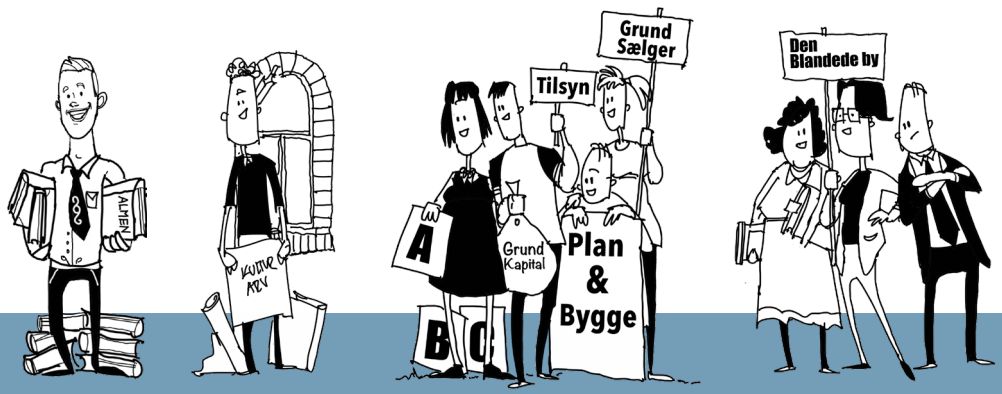
Privat Udvikler | Entreprenør | Sociolog | Arkitekt | Ingeniør

Byggeriets parter – hvem er hvem?

At opføre nye almene boliger kræver en lang række dygtige aktører, som i fællesskab løfter ansvaret for at skabe gode og gedigne boliger.

Det forudsætter kommunal vilje, juridisk indsigt og byggeteknisk ekspertise at realisere kvalitetsbyggeri inden for en fast – og til tider udfordret – økonomisk ramme.

Det kræver også, at byggeriets forskellige parter er godt klædt på til opgaven, så vi får mest mulig boligværdi ud af de økonomiske rammer, der gælder for opførelsen af almene boliger i Danmark.



Advokat Styrelsen Myndigheder Politikere





Boliger for Livet

I 'Boliger for Livet' tilbydes seniorer et godt og trygt sted at bo med gode adgangsforhold og faciliteter i forbindelse med et eventuelt større behov for pleje. Her er plads til at forme det fællesskab, man ønsker, da mange af beboerne kommer fra en større ejerbolig, parcelhus eller landbrug og skal skabe et nyt netværk i byen.

Bygherre: **Boligselskabet sankt Jørgen**
Arkitekt: **ERIK**(Arkitekter)
Landskab: **ERIK**(Arkitekter)
Ingeniør: **Viggo Madsen**

Boligorganisationen – hvem beslutter og bestemmer?

En almen boligorganisation er en selvstændig juridisk enhed, som består af en eller flere boligafdelinger. Hver afdeling har sin egen økonomi og er økonomisk adskilt fra de øvrige afdelinger og boligorganisationen som helhed. Denne struktur er særlig vigtig ved nybyggeri, hvor der typisk oprettes en ny afdeling, som stiftes specifikt til formålet. Ved fx grundkøb angives aftaleparten derfor som *Boligorganisation A – afdeling under stiftelse*. Det sikrer, at aftalen indgås med den kommende afdeling og ikke med boligorganisationen som helhed.

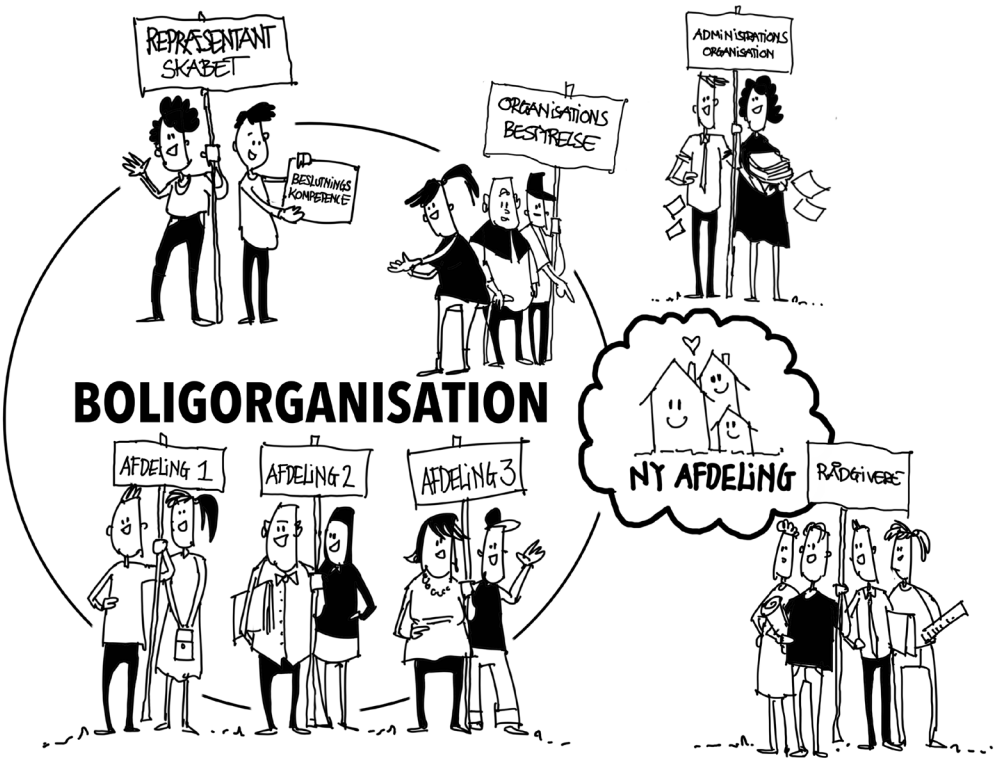
Organisatorisk er repræsentantskabet boligorganisationens øverste myndighed. Det består af valgte beboere fra boligorganisationens afdelinger og vælger organisationsbestyrelsen, som har ansvaret for den overordnede ledelse af boligorganisationen. Organisationsbestyrelsen varetager desuden den overordnede økonomiske og administrative ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. I mange tilfælde samarbejder boligorganisationen med en ekstern almen administrationsorganisation, som bistår med drift, rådgivning og fx gennemførelse af byggeprojekter.

Kernen i den almene boligbevægelse er beboerdemokratiet. Det betyder, at beboerne har reelle muligheder for at få indflydelse på, hvordan deres boligområde udvikler sig.

Gennem afdelingsmøder, afdelingsbestyrelser og deltagelse i repræsentantskabet kan beboerne være med til at forme beslutninger om alt fra vedligeholdelse og fællesfaciliteter til budgetter og større byggeprojekter.

Beboerdemokratiet handler ikke kun om at stemme. Det handler også om dialog, samarbejde og ansvar. Det kræver, at man lytter til hinanden og finder fælles løsninger – også når man er uenige. På den måde skaber beboerdemokratiet både ejerskab og fællesskab og er med til at gøre de almene boliger til mere end bare boliger: De bliver hjem i levende, demokratiske boligområder.

Ved nybyggeri træffer repræsentantskabet som udgangspunkt beslutning om grundkøb og opførelse, men det er almindeligt, at beslutningskompetencen delegeres til organisationsbestyrelsen. Det giver større fleksibilitet og mulighed for at handle hurtigt, når det er nødvendigt. Uanset hvordan beslutningerne træffes, sker det inden for rammerne af beboerdemokratiet – og med beboernes interesser i centrum.



Beboerdemokratiet - Almenboligloven

Beboerdemokratiet er nævnt allerede i Almenboligloven §5b, som fastslår, at beboerne i almene boliger skal have indflydelse på egne boligforhold gennem et demokratisk system med afdelingsmøder, repræsentantskab og organisationsbestyrelse.

følge §10 er repræsentantskabet boligorganisationens øverste myndighed, bestående af beboervalgte repræsentanter fra alle afdelinger, og §33 bestemmer, at repræsentantskabet vælger organisationsbestyrelsen, som har det overordnede ansvar for ledelse og drift.

Driftsbekendtgørelsens §7 giver repræsentantskabet mulighed for at uddelegere beslutningsmyndighed til organisationsbestyrelsen, hvilket ofte anvendes for at sikre hurtigere beslutningsprocesser, f.eks. i forbindelse med udviklingen af nye afdelinger.

»Norddjurs Kommune kan vælge at tilbyde boligorganisationerne grundkapital svarende til en af de kommunale grundpriser«.

Norddjurs Kommune
Notat om prioritering af indskudskapital til almene boligprojekter

Grundkapital – jagten på tilsagn

Almene boliger etableres med offentlig støtte og finansieres i et samarbejde mellem stat, kommune og beboere. Staten yder ydelsesstøtte til realkreditlånet, mens kommunen bidrager med et grundkapitallån. Grundkapitalen er et lån, der som udgangspunkt tilbagebetales, når afdelingens økonomi tillader det – dog senest efter 50 år.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om der skal opføres nye almene boliger, og afsætte midler til grundkapitalen på kommunens budget. Når boligerne er opført og taget i brug, har kommunen som minimum 25 % anvisningsret til almene familieboliger og 100 % anvisningsret til almene ældreboliger.

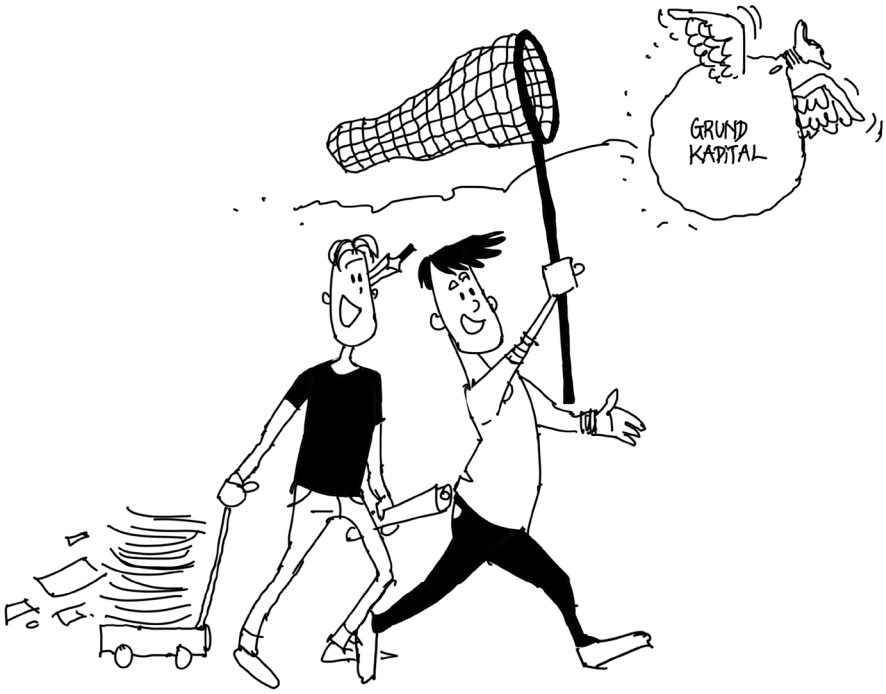
Anvisningsretten kan i visse tilfælde fraviges, fx ved seniorbofællesskaber, eller udvides efter aftale med boligorganisationen. En udvidet anvisningsret kan være en fordel for boligorganisationen, da kommunen betaler husleje fra det tidspunkt, hvor en bolig stilles til rådighed for kommunen, og indtil den er udlejet.

Kommunen garanterer desuden for beboerens kontraktmæssige forpligtelser, herunder forpligtelser vedrørende istandsættelse ved fraflytning.

Midler til grundkapital afsættes normalt i forbindelse med de årlige kommunale budgetforhandlinger. Nogle kommuner afsætter midler for hele den fireårige budgetperiode, mens andre alene bevilger midler for ét år ad gangen. Selvom der kan bevilges ekstra midler uden for det vedtagne budget, kræver det ofte politisk dialog at opnå tilsagn om yderligere grundkapital.

Dialogen kan bl.a. tage udgangspunkt i, hvordan et nyt boligprojekt understøtter kommunens bosætningsstrategi – fx ved at skabe boligrotation eller tilbyde boligtyper, som der er mangel på. En tidlig dialog med kommunen om grundkapital er derfor afgørende for boligorganisationer, der ønsker at bygge nyt.

Det er værd at bemærke, at grundkapital er en finansieringspost på kommunens budget og dermed ikke er omfattet af anlægsloftet.



Grundkapitalindskud - Almenboligloven

Grundkapitalen er en lovfæstet finansieringskomponent i opførelsen af nye almene boliger og er reguleret i Almenboligloven kapitel 9 (§118-119). Ifølge §118, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen yde et indskud i form af grundkapital til finansieringen af nye almene boligafdelinger.

Som fastsat i §122 ydes grundkapitalen som et indskud uden løbende renter eller afdrag. Indskuddet er dog ikke givet som et tilskud, men skal som udgangspunkt tilbagebetales efter 50 år. Tilbagebetaling kan også ske tidligere i særlige tilfælde, f.eks. hvis ejendommen overgår til en anden anvendelse eller ophører med at være almen boligbebyggelse.

Bogstavsleg – den almene skematik

Når grundkapitalen er afklaret, og der er politisk vilje til at opføre nye almene boliger, begynder processen med at opnå støttetilsagn. Det sker gennem en tretrinsproces, hvor boligorganisationen indsender skema A, B og C til kommunen.

Skema A markerer begyndelsen. Her fremlægges de indledende oplysninger om projektet – herunder skitseforslag, foreløbig økonomi og huslejeberegning. Kommunen vurderer på den baggrund, om projektet kan opnå tilsagn. Det kræver typisk politisk behandling i både fagudvalg, økonomiudvalg og kommunalbestyrelse. Når skema A er godkendt, har boligorganisationen grønt lys til at forberede udbud og indhente priser.

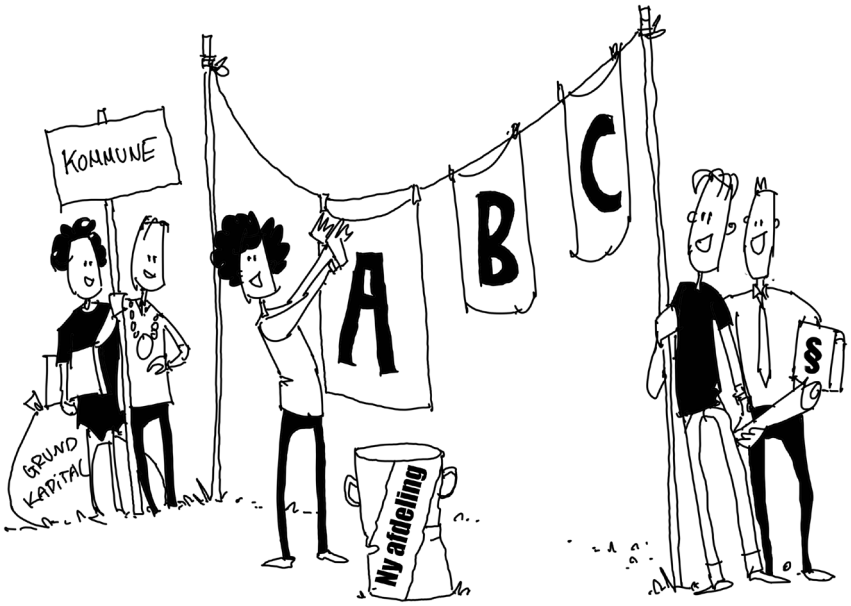
Skema B udfyldes efter licitation, når der foreligger et konkret overblik over de faktiske priser og kontrakter. Her fastlægges projektets økonomi, og kommunen tager stilling til, om der kan gives endeligt tilsagn til byggeriet. Det er også her, man vurderer, om projektet holder sig inden for rammebeløbet og opfylder de lovbestemte krav.

Skema C er den afsluttende opgørelse, der indsendes, når byggeriet er færdigt. Den viser de faktiske udgifter og sammenholdes med skema B. Her opgøres den endelige anskaffelsessum og husleje, og projektet overgår formelt til drift.

Selvom processen i grove træk er ens på landsplan, er den kommunale sagsbehandling organiseret forskelligt. I nogle kommuner håndteres hele forløbet af en enkelt medarbejder, mens det andre steder er fordelt på flere forvaltninger. Det betyder, at både tidshorisont og dialogform kan variere – og understreger betydningen af tidlig og tæt kontakt med kommunen.

Kommunen har ofte flere roller i processen: som planmyndighed, byggesagsmyndighed og tilsynsførende – og i nogle tilfælde endda som grundejer og sælger. Det stiller krav om gennemsigtighed og en klar adskillelse af funktioner internt i kommunen, så der sikres en korrekt og upartisk sagsbehandling.

Københavns Kommune skiller sig ud ved at arbejde med en egentlig prækvalifikationsproces, før boligorganisationer kan få adgang til at søge støttetilsagn. Derudover stiller kommunen særlige krav til dokumentation og proces, som gør det nødvendigt for boligorganisationer at være ekstra opmærksomme på lokale procedurer og tidsfrister.



Støttetilsagn – Skema A, B og C

Støttetilsagnsprocessen er reguleret i Almenboligloven kapitel 9 (§115-117) samt i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger (BKG 2020-01-09 nr 14), §34-47. Kommunalbestyrelsen giver tilsagn til opførelse af almene boliger, yder grundkapital og fører tilsyn frem til projektets afslutning.

Skema A (§34-36): Godkender projektets forudsætninger, herunder overslag over anskaffelsessum, foreløbig husleje og skitseprojekt. Godkendelsen giver et betinget tilsagn.

Skema B (§36-43): Indsendes efter licitation. Kommunalbestyrelsen godkender den endelige anskaffelsessum og frigiver støtte, så byggeriet kan sættes i gang.

Skema C (§44-47): Godkender det afsluttende byggeregnskab og fastlægger den endelige husleje, hvorefter byggeriet overgår til drift som en almen boligafdeling.



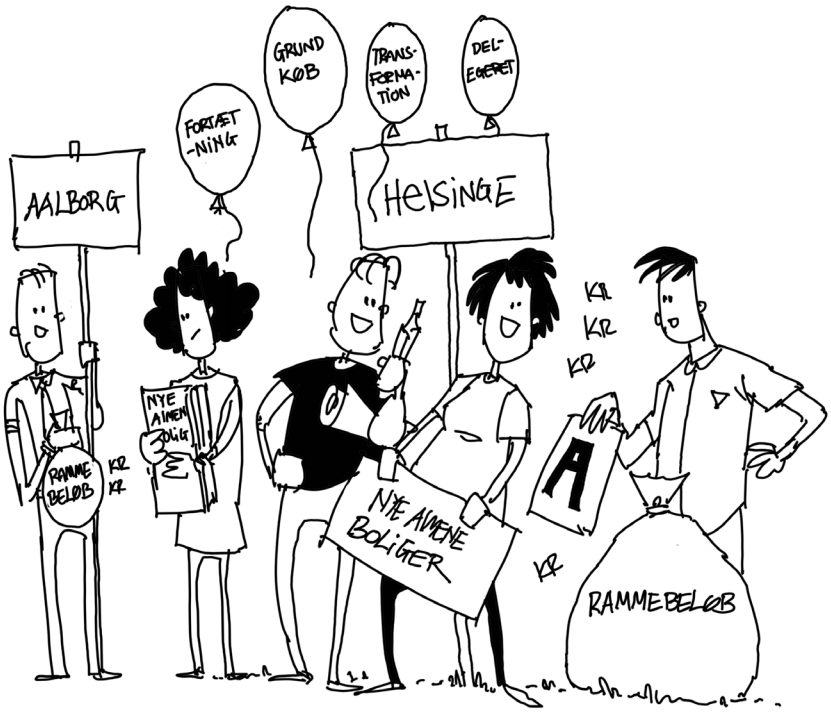
Thorasdal

Projektet omfatter etablering af 75 almene boliger i Hinnerup i Favrskov Kommune for AL2bolig. Boligerne opføres i en opløst u-formet karré i 5 etager, der aftrappes ned til hhv. 4, 3 og 2 etager. I tilknytning til projektet etableres et fælleshus, parkering (delvis i kælder) samt udearealer.

Bygherre:	**Al2bolig**
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Landskab:	**LYTT architecture**
Ingeniør:	**DAI**



Rammebeløbet varierer geografisk, men forskellen afspejler ikke nødvendigvis de faktiske grund- eller byggeomkostninger. Det betyder, at der i nogle områder skal bygges billigere end i andre for at holde sig inden for rammebeløbet



Rammebeløbet - Almenboligloven

Rammebeløbet – også kaldet maksimumsbeløbet – er en lovfastsat grænse for den maksimale anskaffelsessum ved opførelse af nye almene boliger. Ordningen er reguleret i Almenboligloven §115, stk. 10 samt i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger (Bekendtgørelse 2020-01-09 nr. 14), §13-14.

Ifølge §115, stk. 10 har boligministeren bemyndigelse til at fastsætte regler for den samlede anskaffelsessum. Støttebekendtgørelsens §13, stk. 1 præciserer, at anskaffelsessummen ikke må overstige det fastsatte maksimumsbeløb. Bilag 3 til støttebekendtgørelsen definerer den geografiske opdeling.

Vejen til nye almene boliger

Har man undersøgt, om der er mulighed for grund-kapital i kommunen, kan man herefter starte processen op omkring udviklingen af nye almene boliger. Overordnet set er der fire spor man kan følge:

1. Grundkøb: Boligorganisationen køber en grund og bygger selv boliger på den

3. Delegeret: En privat bygherre har erhvervet en grund med et krav om almene boliger og opfører dem for boligorganisationen.

2. Fortætning: Boligorganisationen fortætter med nye boliger på egen grund

4. Transformation: Boligorganisationen erhverver sig en bygning og transformerer den til almene boliger

Uanset model for etablering af almene boliger er projektet underlagt et rammebeløb – også kaldet maksimumsbeløbet – som angiver den maksimale anskaffelsessum pr. kvadratmeter. Beløbet varierer efter geografisk placering og boligtype.

Den geografiske differentiering har været en del af systemet siden 1970'erne og blev senere udvidet med særskilte rammer for ungdoms- og ældreboliger. Formålet er at sikre, at almene boliger kan opføres i hele landet – også i områder med højere anlægsudgifter – og til en husleje, der er betalbar for målgruppen.

I praksis har ordningen mødt kritik, fordi rammebeløbene i nogle områder kan adskille sig markant, selvom byggeomkostningerne reelt er ens. Det skyldes, at den geografiske opdeling er baseret på ældre kommunegrupper og politiske hensyn frem for aktuelle markedsdata. Det kan give udfordringer for boligorganisationer i lavt satssatte områder.

Siden 2020 har der været én fælles ramme for ungdoms- og familieboliger og en særskilt for ældreboliger. Den geografiske opdeling er dog fastholdt.

Fra 2021 har det desuden været muligt at søge supplerende støtte via Fonden for Blandede Byer, bl.a. ved køb af dyre byggegrunde eller ved omdannelse af erhverv til boligformål.



Almene ungdomsboliger må ikke overstige et bruttoareal på 50 m² / bolig



Almene familieboliger må ikke overstige et bruttoareal på 115 m² (undtaget er boliger med bevægelseshæmmet familiemedlem)



Almene ældreboliger har kommunen som udgangspunkt 100 % anvisningsret til.

Lovgivning – Almenboligloven § 109:

Stk. 1. Almene familieboligers bruttoetageareal må ikke overstige 115 m^2

Stk. 4. Almene ungdomsboligers bruttoetageareal må ikke overstige 50 m^2

Lovgivning – Almenboligloven § 110:

stk.1. Almene ældreboliger skal med hensyn til udstyr og udformning være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere

Boligtypologier

Den almene boligsektor rummer mange boligtyper og henvender sig til forskellige målgrupper. Grundtanken er at tilbyde betalbare boliger til alle – uanset livssituation og behov. Overordnet opdeles nybyggeri i tre hovedkategorier, som hver især har egne regler og rammer for størrelse, indretning, krav og kommunal anvisningsret.

Ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger må ifølge almenboligloven § 109, stk. 4 højst have et bruttoetageareal på 50 m². Der stilles typisk krav om, at boligerne er kompakte, funktionelle og velegnede til unge under uddannelse. Kommunerne kan desuden have lokale retningslinjer for indretning og målgruppe.

Familieboliger

Familieboliger udgør en bred kategori, der spænder fra større lejligheder til mindre boliger og bofællesskaber. Ifølge almenboligloven § 109, stk. 1 må bruttoetagearealet som udgangspunkt ikke overstige 115 m². Kommunerne har som regel minimum 25 % anvisningsret, og der er relativt stor fleksibilitet i indretning og størrelse inden for rammebeløbet.

Ældreboliger

Ældreboliger er omfattet af almenboligloven § 110 og er kendetegnet ved, at de skal være særligt indrettet til ældre og personer med handicap – herunder kørestolsbrugere.

Det indebærer krav til tilgængelighed, fx større badeværelser, niveaufri adgang, plads til hjælpemidler og generelt en indretning, der gør det muligt for beboerne at klare sig selv længst muligt i eget hjem.

Ældreboliger kan både være selvstændige boliger, herunder beskyttede boliger, og plejeboliger. Kommunen har som udgangspunkt 100 % anvisningsret til denne boligtype.

Grundsalg – kommunale grunde

Når en kommune ønsker at udbyde en byggegrund til almene boliger, sker det enten som et direkte salg til en boligorganisation eller gennem en grundkøbskonkurrence. I sidstnævnte model inviteres ofte de lokale boligorganisationer til at byde på grunden – typisk med krav om et skitseprojekt, der illustrerer, hvordan det fremtidige byggeri kan tage sig ud.

I mange kommuner indgår højeste grundpris som et centralt konkurrenceparameter. Det sker med henvisning til kommunalfuldmagten, som forpligter kommunen til at handle økonomisk ansvarligt og sikre, at kommunale aktiver som udgangspunkt sælges til markedspris.

Men når der er tale om almene boliger, kan dette kriterium skabe skævvridning. Jo mere en boligorganisation skal betale for grunden, desto færre midler er der tilbage til selve byggeriet – som skal holdes inden for det fastsatte rammebeløb. I praksis betyder det, at en konkurrence baseret på højeste pris kan spænde ben for ambitioner om kvalitet, bæredygtighed og funktionalitet i det almene byggeri.

Det er dog væsentligt at være opmærksom på, at kommunalfuldmagten giver mulighed for at fravige princippet om højeste pris, når salget sker for at fremme en kommunal særinteresse – og netop her spiller almene boliger en særlig rolle. De er et vigtigt værktøj i mange kommuners bosætningsstrategi, da de sikrer både anvisningsret og social balance i boligudviklingen. Derfor kan kommunen vælge at fastsætte en fast pris på grunden og i stedet lade konkurrencen handle om idé, kvalitet og arkitektonisk løsning – frem for pris.

Når en fast pris anvendes, er det dog afgørende, at den fortsat kan dokumenteres som markedsmæssig. Det sker typisk gennem en valuarvurdering, hvor en uafhængig vurderingsmand vurderer grundens værdi – ikke ud fra maksimal fortjeneste, men ud fra den faktiske anvendelse til alment byggeri. Vurderingen tager højde for rammebeløbet og det økonomiske råderum, boligorganisationen har, når alle øvrige byggeudgifter er medregnet.

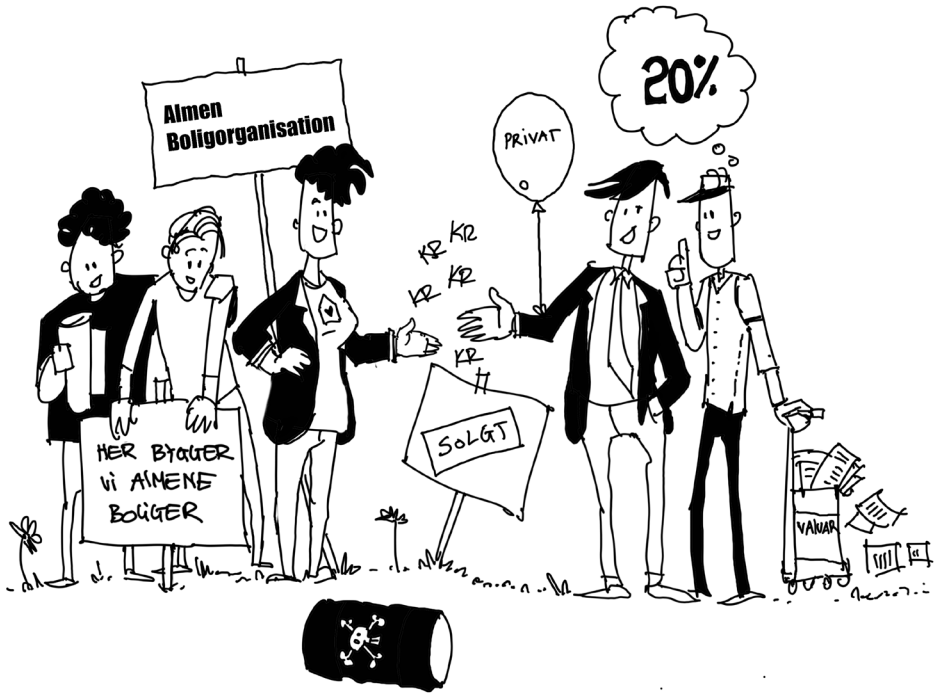
Den pris, der fastsættes, er derfor ikke nødvendigvis den højeste – men den er dokumenterbar, rimelig og understøtter en boligudvikling, som kommunen har en klar interesse i. Det er først ved licitationstidspunktet – når Skema B godkendes – at projektets økonomi fastlægges endeligt.



Notat - Notat om de juridiske rammer for salg af kommunale grunde til alment boligbyggeri.

En kommune kan i visse tilfælde sælge til en pris, der ligger under markedsprisen, dog kun hvis der ved salget til underpris varetages en saglig kommunal interesse.

Almenboligloven indeholder en række bestemmelser, som sikrer kommunen rettigheder i forhold til alment boligbyggeri, herunder bl.a. om kommunale anvisnings- og godkendelsesordninger mv. i §§ 59 ff. Kommunen har således for at kunne udnytte sine rettigheder i almenboligloven en lovlig kommunal interesse i, at der i kommunen opføres alment boligbyggeri.



Lovgivning

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger (Bekendtgørelse 2020-01-09 nr. 14): § 10: Købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, må ikke overstige prisen i handel og vandel.

Praksis – Københavns Kommune: Grundomkostninger bør maksimalt udgøre 20 % af rammebeløbet, inkl. tilslutning, byggemodning og evt. udgifter til forureningshåndtering.

Fonden for Blandede Byer: Der kan søges støtte til arealer udover lokalplanens krav om 25 % almene boliger, hvilket kan gøre det økonomisk muligt at opføre flere almene boliger i projekter med høje grundpriser.

Grundkøb – private grunde

Når en boligorganisation køber en privat grund til opførelse af almene boliger, er der ikke et kommunalt provenu fra salget. Det kan gøre det sværere at få kommunal støtte, medmindre projektet tydeligt kobles til kommunens bosætningsstrategi og viser, hvordan det bidrager til sociale balancer, boligrotation og byudvikling.

Netop her kan sociologiske analyser af målgruppen og nærområdet være et stærkt redskab: De dokumenterer behovet for specifikke boligtyper, fællesarealer og funktioner, som kan skabe et velfungerende boligmiljø, og gør det lettere at få kommunen til at bakke op om projektet.

Grundprisen skal altid afspejle almene boligorganisationers betalingsevne og må ikke overstige markedsprisen. Ifølge vejledningen om offentlig støtte til almene boliger (1996) og praksis, blandt andet fra Københavns Kommune, bør grundomkostninger – inkl. pris, tilslutningsbidrag, byggemodning og vejforhold – som absolut maksimum holdes under 20 % af rammebeløbet.

Denne ramme skal samtidig dække fx jordforurening og ekstrafundering, hvilket gør det nødvendigt at regne baglæns:

Start med projektets samlede økonomi, fratræk udgifter til byggeri, drift og uforudsete poster, og brug herefter det resterende beløb som forhandlingsgrundlag med den private grundejer.

Den samlede grundudgift omfatter typisk byggemodning, jordbundsundersøgelser, pilotering, fjernelse af forurenet jord, tilslutningsafgifter, interne veje og fællesarealer samt renter og skatter frem til byggestart.

Hvis lokalplanen indeholder et krav om 25 % almene boliger, og boligorganisationen får mulighed for at opføre mere end de 25 %, kan midler fra Fonden for Blandede Byer søges til at finansiere de ekstra kvadratmeter. Det er et vigtigt redskab til at muliggøre flere almene boliger i projekter, hvor høje grundpriser ellers udfordrer økonomien.

At holde fast i 20 %-grænsen som et loft – ikke et mål – kræver en helhedsorienteret tilgang, hvor grundprisen ses som en brik i et større puslespil: Arkitektur, kvalitet, sociale visioner og økonomi skal tænkes sammen.

Ved at dokumentere sociale gevinster og koble projektet direkte til kommunens strategiske mål kan boligorganisationen styrke sit forhandlingsgrundlag og øge sandsynligheden for at realisere et økonomisk bæredygtigt byggeri, også på attraktive grunde.



Lensmarken

Projektet er skabt med udgangspunkt i en spændende og ambitiøs lokalplan, der udstikker rammerne for et bæredygtigt boligprojekt.

De 40 boliger er placeret i 8 enklaver af hver 5 boliger med rækkehuse i 1 eller 1½ plan med forhave og have.

Bygherre:	**Civica**
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Landskab:	**Terra Nova Landskabsarkitekter**
Ingeniør:	**Niras**





Lovgivning

Bekendtgørelse om drift af almene boliger (BKG 2023-12-07 nr 1642):
§ 6, stk. 4, nr. 5-6: Boligorganisationens øverste myndighed (repræsentantskabet) træffer beslutning om grundkøb og iværksættelse af nyt byggeri, herunder byggeri ved fortætning.

Vejledning om Fortætning af Almene Boliger (2023): fastsættelse af pris på byggeret ved fortætning skal ske ud fra markedsbaserede vurderingsprincipper, også når overdragelsen sker internt mellem boligorganisation og afdeling.

Fonden for Blandede Byer, Almenboligloven § 98 g
Fastlægger, at en pulje midler tildeles til fortætning af eksisterende almene boligafdelinger med nye boliger. Midlerne skal bruges til forbedrings- og tilpasningsarbejde i de eksisterende afdelinger som led i fortætningsprojekte:

Fortætning – egne grunde

Mange almene boligafdelinger er opført på grunde, der tidligere har været ejet af kommunen. I de oprindelige købsaftaler blev der ofte indføjet klausuler om hjemfaldspligt – kommunens ret til at tilbagekøbe grunden til den oprindelige salgspris – eller krav om tillægskøbesum, hvis byggeretten senere udnyttes i større omfang end først aftalt.

Hjemfaldspligt er særligt udbredt i Københavns Kommune, men forekommer også i Aarhus og flere omegnskommuner, hvor klausulen historisk har været anvendt som et styringsredskab i byudviklingen. Boligorganisationer kan frigøre sig fra hjemfaldsklausulen ved at søge om hjemfaldsafløsning med støtte fra Landsbyggefonden.

Tillægskøbesummen har i mange år været en barriere for fortætning, da ekstra byggeri ofte udløste betydelige betalinger til kommunen. En lovændring i 2021 gav dog kommunerne mulighed for at fritage almene boligorganisationer for denne betaling, hvilket har åbnet op for at øge bebyggelsesprocenten i eksisterende boligområder. Fortætning kan gennemføres på flere måder – fx ved nybyggeri på ledige arealer, udvidelse af eksisterende bygninger (fx med tagboliger) eller ved frasalg af byggeretter til eksterne aktører. Uanset model skal byggeretten som udgangspunkt købes af boligorganisationen, og den nye bebyggelse etableres som en selvstændig afdeling – også selvom den på sigt kan blive sammenlagt med den eksisterende.

For at sikre økonomisk bæredygtighed bør der altid udarbejdes en valuarvurdering, der fastsætter markedsprisen for byggeretten med udgangspunkt i boligorganisationens reelle betalingsevne. Vurderingen inddrager faktorer som rammebeløb, byggeomkostninger og ønsket kvalitetsniveau, så den fremtidige husleje kan holdes på et niveau, der er rimeligt for målgruppen.

For at støtte op om fortætning i eksisterende almene afdelinger kan boligorganisationer søge fortætningsbidrag fra Fonden for Blandede Byer. Støtten dækker ikke selve opførelsen af nye boliger, men anvendes til forbedringer i den eksisterende afdeling, som fx renovering af fællesarealer, tilgængelighed eller funktionelle tilpasninger.



Lovgivning

Hjemfaldspligt – Almenboligloven § 98a

Giver kommunen mulighed for at kræve, at en ejendom tilbagekøbes til oprindelig værdi, hvis anvendelsen ændres. Boligorganisationer kan indgå aftale om frikøb eller rabat, hvis det understøtter byudviklingen

Almenboligloven, Kapitel 9 (§§ 115 - 117) Fastlægger kommunalbestyrelsens rolle som tilsyns- og godkendelsesmyndighed ved opførelse, væsentlige ændringer, ombygning, omdannelse eller overdragelse af almene ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal godkende projektets økonomi, finansiering og byggeregnskab i hele processen.

Fonden for Blandede Byer, Almenboligloven § 89c, stk. 2, nr. 9

Midlene fra Fonden for Blandede Byer kan anvendes til ombygning af eksisterende erhvervsejendomme til almene boliger med henblik på at skabe flere betalelige boliger i bymidter og andre områder, hvor markedet ellers gør det vanskeligt at etablere almene boliger

Transformation fra bygning til bolig

Transformation af eksisterende bygninger – fx tidligere erhvervsejendomme, skoler, daginstitutioner eller plejehjem – kan være en attraktiv vej til at skabe nye almene boliger uden at inddrage ubebyggede arealer. Sådanne projekter kan løfte eksisterende byområder, understøtte bæredygtig byudvikling og sikre bedre udnyttelse af samfundets ressourcer. Samtidig er det komplekse byggeprocesser, som kræver grundig forberedelse og omhyggelig håndtering af juridiske, tekniske og økonomiske forhold.

En særlig udfordring opstår ved alment opførte bygninger på kommunale grunde med hjemfaldspligt. Denne klausul giver kommunen ret til at kræve ejendommen tilbagekøbt til den oprindelige opførelsesværdi, hvis bygningen anvendes til andet formål end oprindeligt aftalt – også selvom det er kommunen selv, der har opsagt anvendelsen.

Ønskes bygningen omdannet til almene boliger, kan hjemfaldspligten derfor blive udløst. Det kan undgås, hvis boligorganisationen opnår en hjemfaldsafløsning, som i visse tilfælde kan støttes af Landsbyggefonden. Derudover rummer mange ældre bygninger miljømæssige og tekniske udfordringer, som kræver omfattende sanering for fx asbest, PCB eller bly.

Bygningen skal leve op til gældende krav om brandsikring, energieffektivitet og tilgængelighed – alt sammen inden for det faste rammebeløb, der sætter en øvre grænse for byggeriets samlede anskaffelsessum.

Bevaringsværdige bygninger stiller yderligere krav til planlægningen. Der skal være tæt dialog med kommunen og evt. fredningsmyndigheder for at afklare, hvilke ændringer der overhovedet kan gennemføres. Samtidig kan bygningen være omfattet af en lokalplan, der ikke tillader boligformål, hvilket ofte nødvendiggør en ny lokalplansproces.

For at gøre transformationer økonomisk mulige, kan boligorganisationer søge støtte fra Fonden for Blandede Byer. Fonden yder tilskud til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger – særligt i områder, hvor det ellers er vanskeligt at etablere betalelige boliger, fx i centrale bydele og bymidter.

Den delegerede bygherremodel

Som udgangspunkt skal en almen boligorganisation selv stå som bygherre for at få tilsagn om støtte fra kommunen. Men i takt med, at vores byer er blevet mere blandede – blandt andet fordi kommunerne siden 2015 har kunnet stille krav om, at mindst 25 % af boligerne i nye lokalplaner skal være almene – er byggerierne ofte blevet mere komplekse.

Det kan gøre det uhensigtsmæssigt at opdele en byggesag i en almen og en privat del.

For at imødekomme denne udvikling blev den delegerede bygherremodel skrevet ind i almenboligloven den 1. januar 2020.

Modellen gav lovfæstet hjemmel til en praksis, der allerede var i brug: En privat bygherre kan stå for hele byggeriet, og de almene boliger overdrages derefter til boligorganisationen, når de står færdige.

Kommunen fungerer som tilsynsmyndighed og vurderer, om modellen kan anvendes. To betingelser skal være opfyldt:

Samarbejdet skal være nødvendigt for at realisere de almene boliger.

Boligorganisationen må ikke løbe unødige økonomiske risici.

Hvis begge krav er opfyldt, kan kommunen godkende modellen. Den private bygherre skal håndtere eventuelle budgetoverskridelser, og udbudspligten gælder fortsat for den almene del.

For at sikre en klar ansvarsfordeling har Byggeskadefonden og BL – Danmarks Almene Boliger – i samarbejde med kommuner udarbejdet standardiserede aftaleparadigmer, herunder en betinget samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale, som kan anvendes i projekterne.

Den private part skal dække eventuelle overskridelser af maksimumsbeløbet, som kan henføres til en forhøjelse af aftalesummen



Lovgivning

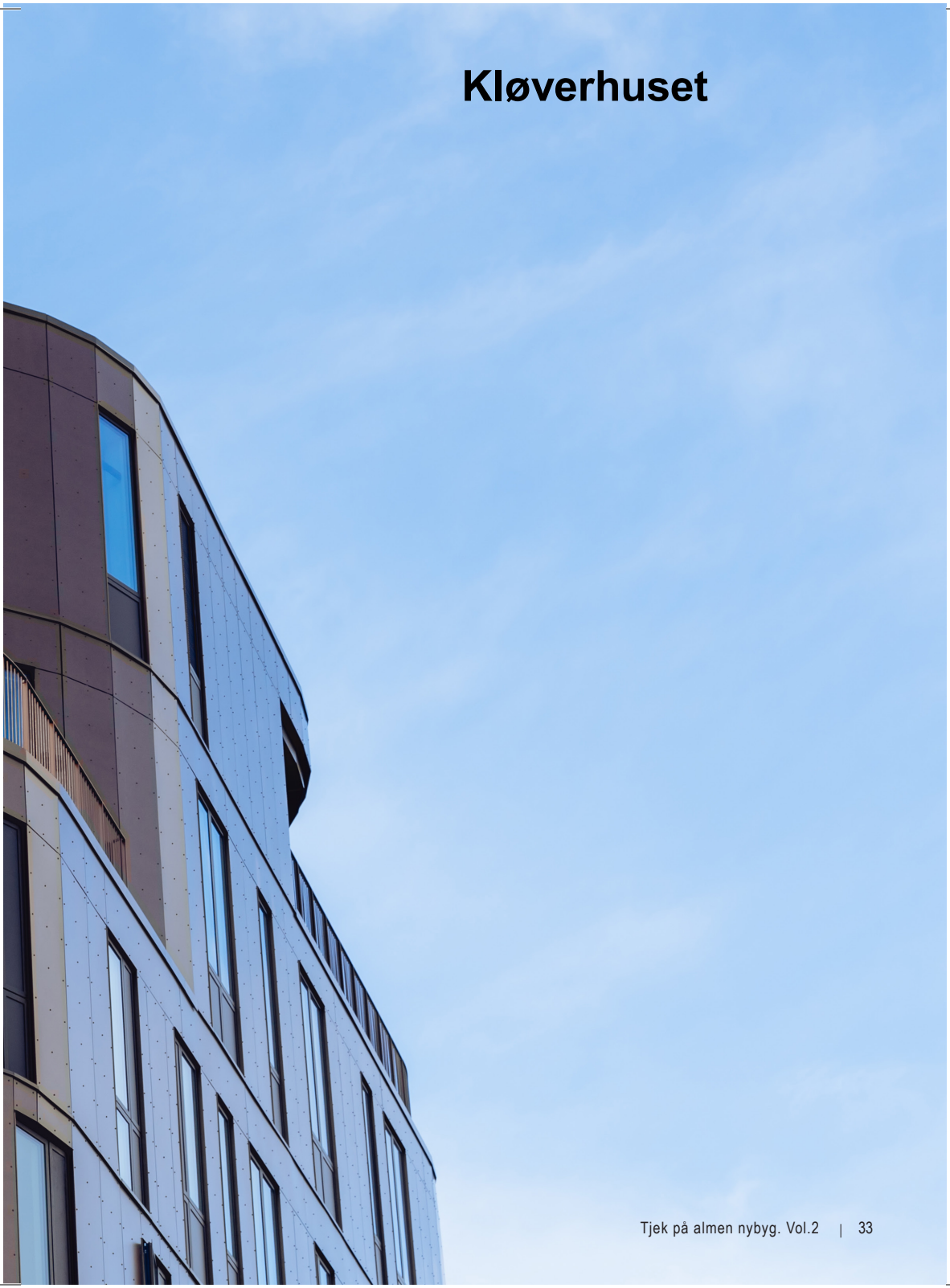
Almenboligloven § 116: Tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, kan tillige gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem tilsagnsmodtageren og en privat part, der opfører de pågældende boliger, såfremt;

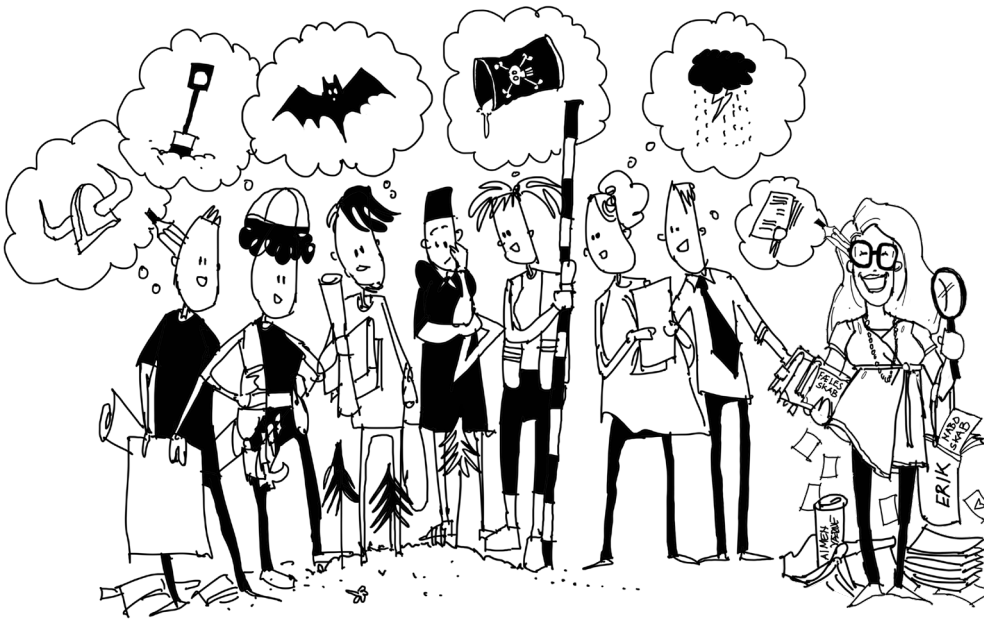
1) Samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne

2) Tilsagnsmodtageren ikke løber unødige risici.



Kløverhuset





Best practice

Vejledning og praksis: Flere statslige og sektorbaserede vejledninger understreger vigtigheden af tidlige afklaringer og realistisk planlægning

Brug af dispositionsfondsmidler:
Almene boligorganisationer kan anvende midler fra dispositionsfonden til forundersøgelser, herunder tekniske og juridiske analyser, hvis det fremmer udvikling af nye eller eksisterende boligafdelinger. Det gør due diligence til både legitim og økonomisk understøttet praksis.

Due Diligence – godt begyndt, halvt fuldendt

En konsekvens af, at alment byggeri er underlagt et fast rammebeløb, er, at der tidligt i processen skal skabes et klart og realistisk billede af projektets økonomi og risici.

Et vellykket projekt kræver derfor en grundig økonomisk, teknisk, juridisk og social due diligence. Det giver boligorganisationen det bedst mulige overblik over omkostninger og potentielle faldgruber, før der investeres store ressourcer i projektering og udførelse.

Økonomisk due diligence afdækker, hvordan krav fra lokalplan, miljø, tilgængelighed og øvrige myndigheder påvirker projektets samlede økonomiske ramme. Ved at holde de forventede udgifter op imod rammebeløbet kan boligorganisationen vurdere, om projektet er økonomisk realistisk – eller kræver justeringer, før det bringes videre i godkendelsesprocessen.

Teknisk due diligence omfatter typisk indsamling og gennemgang af byggesagsdokumenter, tegninger og relevante rapporter, suppleret med besigtigelse af ejendommen. Den inkluderer undersøgelser af jordbunds- og miljøforhold, screening for forurening eller miljøfarlige stoffer som asbest og PCB samt vurdering af lokalplanbestemmelser og eventuelle bevaringsværdier.

Juridisk due diligence sikrer overblik over ejendommens rettigheder og begrænsninger – fx tinglyste servitutter, hjemfaldsklausuler, vej- og ledningsrettigheder eller andre forhold, der kan hindre eller fordyre projektet.

Social due diligence er et vigtigt supplement i den almene sektor. En sociologisk analyse kortlægger områdets sociale og demografiske profil, beboernes behov og ressourcer samt forventninger til de nye boliger. Analysen bruges til at definere boligtyper, fællesarealer og funktioner, der understøtter et godt naboskab, social bæredygtighed og en driftsøkonomi, der kan holde i mange år.

En løbende social evaluering sikrer, at de sociale mål ikke forsvinder undervejs, når økonomi eller lovgivning nødvendiggør tilpasninger.

At investere i et grundigt forarbejde kan virke tidskrævende, men erfaringen viser, at det er langt billigere at tilpasse et projekt i idéfasen end at stoppe eller ændre det under udførelsen. Med en samlet due diligence skabes et robust beslutningsgrundlag, der gør det muligt at realisere visionære projekter inden for rammebeløbets snævre økonomiske rammer

Projektudvikling – ambitiøs men ikke urealistisk

Når man bygger almene boliger, sker det inden for et fast rammebeløb, som ikke nødvendigvis afspejler de faktiske byggeomkostninger. Derfor er det afgørende at være realistisk fra begyndelsen og udvikle et projekt, der kan tilpasses undervejs uden at miste kvalitet. Visioner er nødvendige for at skabe attraktive boliger, men projektet skal være robust, så økonomien kan bære det hele vejen fra idé til færdigt byggeri.

Robustheden styrkes, når de tidlige projektfaser hviler på grundige analyser. Sociologiske undersøgelser af målgruppen og det omkringliggende by- og boligområde kan give værdifuld indsigt i, hvilke boligtyper, fællesarealer og funktioner der bedst understøtter et velfungerende naboskab og en bæredygtig drift. Denne viden fungerer som rettesnor for projektets visioner og prioriteringer og gør det lettere at tilpasse løsningerne, hvis økonomien kræver justeringer undervejs.

Et robust projekt forudsætter også, at boligorganisation, kommune og rådgivere tidligt afstemmer forventninger og skelner mellem det nødvendige og det, der eventuelt kan tilføjes senere. Når kommunen samtidig er både tilsynsmyndighed og grundsælger, har den et særligt ansvar for at balancere grundprisen med projektets ambitionsniveau. Ambitiøse projekter kræver ofte kommunal fleksibilitet – eksempelvis i forhold til prissætning eller prioritering af støtte – for at kunne realiseres inden for rammebeløbet.

Successiv kalkulation

En løbende og realistisk beregning af økonomien fra projektets tidlige faser giver overblik og sikrer, at det kan gennemføres inden for rammebeløbet.

Optioner og prioritering

Tidlig afklaring af, hvad der er nødvendigt, og hvad der kan vente, skaber handlefrihed. Prioritér det, der giver størst værdi – som kvalitetsmaterialer eller attraktive udearealer – og udskyd det, der kan tilføjes senere.

Forventningsafstemning

En åben dialog mellem boligorganisation, kommune og rådgivere skaber fælles ejerskab og minimerer risikoen for konflikter, når projektet bevæger sig fra Skema A til Skema B.

Med fokus på analyser, økonomisk realisme, klare prioriteringer og et tæt samarbejde, kan man arbejde visionært – uden at love mere, end økonomien kan bære – og skabe et attraktivt og bæredygtigt byggeri for både beboere og kommune.



Lovgivning – kvalitetsniveau

Almenboligloven § 108: Byggeriet skal planlægges med fokus på økonomi, funktionalitet og kvalitet. Boligerne skal være attraktive og teknisk holdbare, men må ikke have luksuspræg.

Almenboligloven § 166: Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at byggeriet gennemføres i overensstemmelse med tilsagn og lovens krav til kvalitet og økonomi. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger (BEK nr. 1224 af 28/10/2022): § 3: Byggeriet skal være økonomisk forsvarligt og leve op til krav om arkitektonisk og teknisk kvalitet. § 6: Projekterne skal vurderes ud fra totaløkonomi, herunder drift og vedligehold.
Kort fortalt: Almene byggerier skal have en fornuftig kvalitet og økonomi, så de kan udlejes til en realistisk husleje – med fokus på holdbarhed og funktionalitet frem for luksus.



Lovgivning – Støtteberettigede arealer og fællesfaciliteter

BBR-instruks 5.1.3 – Opdeling i boligdel og institutionsdel

BBR-instruksens afsnit 5.1.3 beskriver, hvordan arealer opdeles i boligdel og institutionsdel i fx bebyggelser med plejehjem og ældreboliger.

Reglerne sikrer korrekt registrering og fordeling af fællesarealer mellem bolig- og institutionsdel.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger

Den gældende støttebekendtgørelse (fx BEK nr. 10 af 13. januar 2020, senest ændret) fastlægger i §§ 15-17, at det støtteberettigede boligareal opgøres som bruttoetageareal efter reglerne i BBR-instruksen 5.1.2 og 5.1.3. § 8, stk. 4 udelukker erhvervslokaler fra støtte.

Ustøttede arealer – hvad skal vi bygge?

I alment boligbyggeri er det vigtigt at skelne mellem boligareal, støtteberettiget areal og ustøttede arealer. De forskellige arealbegreber har betydning for både rammebeløbet, projektets samlede økonomi og mulighederne for at etablere de ønskede funktioner.

Det støtteberettigede areal er det areal, der indgår i beregningen af rammebeløbet og dermed danner grundlag for den støttede anskaffelsessum. Det omfatter typisk boligens eget areal samt en forholdsmæssig andel af adgangsarealer og fællesarealer, der efter gældende regler kan medregnes. Det kan fx være fælleskøkkener og opholdsrum, som er direkte knyttet til boligerne og indgår i beboernes fælles boligfunktioner.

Ustøttede arealer er derimod arealer, som ikke indgår i beregningen af rammebeløbet. Det kan eksempelvis være teknikrum, varmecentraler, driftskontorer, kældre, udendørs depoter eller vaskerier. Selvom arealerne er nødvendige for byggeriets funktion, bidrager de ikke til at øge den økonomiske ramme. Kravene til disse arealer følger blandt andet af bygningsreglementet og kommunale bestemmelser.

Udfordringen er, at de ustøttede arealer fortsat skal finansieres inden for projektets samlede økonomi. De kan derfor presse økonomien og reducere det økonomiske råderum til arkitektonisk og funktionel kvalitet. Som tommelfingerregel bør ustøttede arealer begrænses mest muligt. En ofte anvendt målsætning er, at de ikke bør overstige cirka 2 % af projektets samlede areal. Den konkrete vurdering af støtteberettigelsen sker dog efter gældende regler og i forbindelse med kommunens behandling af projektet.

Fælleshuse og fælles boligarealer udgør en særlig kategori, hvor lovgivningen giver mulighed for forskellige løsninger. Fælles boligarealer – såsom fælleskøkkener og opholdsrum – kan integreres i boligernes arealberegning, hvor hver bolig tildeles en forholdsmæssig andel af fællesarealet som en del af det støtteberettigede areal.

Fælleshuse etableres derimod typisk som selvstændige enheder i byggeriet.

I sidstnævnte tilfælde kan der fortsat ydes støtte til opførelsen, men fælleshuset skal indgå i en almen boligafdelings fælles aktiviteter og økonomi. Det betyder, at fælleshuset har egne driftsomkostninger og retningslinjer for anvendelse. Større fælleshuse kan i visse tilfælde etableres som selvstændige afdelinger, mens mindre lokaler typisk integreres i den eksisterende boligafdeling.

For plejehjem og ældreboliger gælder særlige regler for servicearealer og fordelingsnøgler for adgangsarealer, jf. BBR-instruks 5.1.3. Derfor er det også her vigtigt at tage højde for både støtteberettigelse og driftsøkonomi tidligt i planlægningen.

Alt i alt kræver arbejdet med støttede og ustøttede arealer en tæt dialog mellem boligorganisation og kommune, så projektet kan balancere ønskede funktioner og kvaliteter med de økonomiske rammer.

Udbudspligt – nye spillere på banen

Almene boliger er nonprofitbyggeri, der delvist finansieres med offentlige midler – primært i form af kommunal grundkapital (som ydes som et lån) og statslig rente- og ydelsesstøtte. Den resterende finansiering sker via realkreditlån og beboerbetaling. Alligevel er byggeriet omfattet af udbudsloven, fordi der indgår offentlig støtte i finansieringen. Det betyder, at kontrakter og rådgiverydelser som udgangspunkt skal konkurrenceudsættes. Reglerne afhænger af såkaldte tærskelværdier – beløbsgrænser, der afgør, hvornår og hvordan en kontrakt skal sendes i udbud.

Udbudslovens formål er at sikre, at det offentlige foretager indkøb til bedst mulig pris og med fuld gennemsigtighed. Men i den almene sektor – hvor byggeriet hverken drives med profit og samtidig skal holdes inden for et fastsat rammebeløb – kan dette nogle gange virke uhensigtsmæssigt.

Fokus på laveste pris kan komme til at stå i kontrast til sektorens behov for helhedsorienteret kvalitet, kontinuitet og social bæredygtighed.

I praksis betyder reglerne, at der ofte sker rådgiverskift undervejs i processen. De rådgivere, der udvikler projektet i de tidlige faser, er ikke nødvendigvis dem, der afslutter det – især ikke, hvis byggeriet gennemføres som totalentreprise, hvor entreprenørens egne rådgivere overtager. Medmindre boligorganisationen har indgået rammeaftaler eller strategiske partnerskaber, kan det føre til videnstab og ændringer i projektets kvalitet eller arkitektoniske udtryk.

Denne dynamik kan skabe uoverensstemmelser mellem det projekt, der vinder en kommunal grundkøbskonkurrence eller opnår Skema A, og det projekt, der faktisk kan realiseres inden for rammebeløbet i Skema B. Resultatet er ofte frustration mellem boligorganisation og kommune, når forventninger og realiteter ikke stemmer overens.

Derfor er det afgørende med en tidlig og realistisk dialog om økonomi, udbudsforpligtelser og rammebeløb – for at sikre, at almene boliger både leverer kvalitet og overholder kravene til økonomisk ansvarlighed.



Lovgivning – udbudsregler

Tilbudsloven (LBK nr. 1410 af 07/12/2007)
Gælder bygge- og anlægskontrakter under EU's tærskelværdi. Offentlige ordregivere skal sikre konkurrence, fx gennem licitation eller underhåndsbud (§§ 2-3).

Udbudsloven (LBK nr. 1624 af 15/12/2022)
Gælder kontrakter på eller over EU's tærskelværdi (§ 5). Regulerer blandt andet prækvalifikation, tilbudsafgivelse og forhandling (§§ 56-67) og bygger på principperne om gennemsigtighed og ligebehandling (§ 2).

Formål: At sikre en effektiv og konkurrencedygtig anvendelse af offentlige midler gennem gennemsigtige indkøb og konkurrence om opgaverne.

Bindesbøllbyen

Transformation fra hospital til 236 almene familieboliger i kulturhistoriske rammer.

Selvom projektet er en transformationsopgave skal den dækkes af det almene rammebeløb for nybyg. Kreativitet har været i højsædet i udviklingen af de almene boliger, som på en og samme tid skal leve op til moderne boligkvaliteter og respektere de bevaringsværdige elementer, som bygningsværket rummer.

Bygherre:	Arbejdernes Andelsboligforening (AAB)
Entreprenør:	MT Højgaard
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Landskab:	Terra Nova landskabsarkitekter
Ingeniør:	Stokvad Rådgivende Ingeniører







Lovgivning

Almenboligloven (LBK nr 1171 af 11/11/2024): Fastlægger rammerne for beboernes demokratiske rettigheder og beslutningskompetence i almene boligafdelinger.

Almenlejeloven §34–38: Afdelingsmødet er øverste myndighed i afdelingen og træffer beslutninger om drift, budget og forbedringer.

§§ 39–40: Giver beboerne ret til at udføre individuelle forbedringer og opnå godtgørelse ved fraflytning.

§ 37b: Muliggør kollektive forbedringer besluttet af afdelingsmødet, hvor deltagelse er frivillig, og betaling sker via huslejeforhøjelse.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (BEK nr 1642 af 07/12/2023): Uddybende regler om beboerinddragelse og råderet.

Driftsbekendtgørelsen §89–93: Regler for individuel råderet, anmeldelse, dokumentation og godtgørelse.

Fra byggeri til beboelse

Når byggeriet står færdigt og er afleveret – forhåbentlig uden væsentlige mangler – flytter beboerne ind, og hverdagen begynder.

Det første store skridt i etableringen af den nye afdeling er det stiftende afdelingsmøde, som skal afholdes snarest muligt efter indflytning, jf. driftsbekendtgørelsens § 17, stk. 2. Her får beboerne mulighed for at vælge deres første afdelingsbestyrelse og tage stilling til afdelingens fremtidige drift og organisering.

Afdelingen er en selvstændig økonomisk enhed, og beboerdemokratiet sætter rammerne for livet i afdelingen. Gennem afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsen kan beboerne selv være med til at beslutte alt fra vedligeholdelse, anvendelse af fællesarealer og grønne tiltag til, hvordan overskud eller underskud skal håndteres.

Driften kan varetages af boligorganisationen selv eller af et eksternt administrationsselskab. I nogle afdelinger tager beboerne selv aktiv del i driften – i andre varetages den daglige drift af professionelle medarbejdere. Uanset modellen er det afgørende, at den afspejler beboernes ønsker og prioriteringer.

Når alle flytter ind samtidig, opstår der ofte en særlig "nybyggerånd". Der er entusiasme, ildsjæle og lyst til fælles initiativer. Men erfaringen viser, at engagementet ofte daler over tid, hvis det ikke understøttes. Nye beboere flytter ind, og den oprindelige fællesskabsfølelse risikerer at forsvinde.

Derfor bør boligorganisationen allerede fra starten understøtte fællesskabet med konkrete redskaber: en fælles årskalender, midler til aktiviteter og fysiske rammer som grillpladser, havemøbler eller fællesrum. En opstartsstøtte til fælles initiativer kan være afgørende for, om fællesskabet får rodfæste og lever videre, når beboerne selv tager over.

Samtidig giver det stor værdi at evaluere projektet, når det er taget i brug. En sociologisk evaluering kan afdække, om visionerne bag projektet reelt er blevet til virkelighed: Bliver fællesarealerne brugt? Udvikler der sig et velfungerende naboskab? Er driften bæredygtig i praksis?

Disse indsigter er ikke kun relevante for den aktuelle afdeling – de er værdifulde erfaringer, som kan bringes videre til nye projekter. En løbende social evaluering sikrer, at de sociale mål og den oprindelige idé ikke fortaber sig i hverdagen, men videreudvikles og tilpasses beboernes behov.

Når det lykkes at koble stærk drift, aktivt beboerdemokrati og løbende læring, bliver det almene byggeri mere end blot mursten: Det bliver rammen om velfungerende hjem og levende fællesskaber.

Almene boliger kan sagtens blive til en realitet - men det kræver en fælles indsats og kendskab til muligheder og udfordringerne ved at bygge alment. Det kræver, at man har tjek på det basale eller ved, hvor man kan få hjælp til det.



Epilog
– den almene virkelighed

Almene boliger er en bærende del af sammenhængskraften i vores byer og boligområder. De er ikke blot fysiske strukturer, men sociale rum, hvor hverdagsliv, fællesskab og identitet udfolder sig. Almene boliger sikrer, at vi bor høj og lav dør om dør, og de er afgørende for at skabe sociale balancer og modvirke segregation – særligt i vores større byer.

Sociologiske teorier om fællesskab, social kapital og rumlig brug viser, at boliger og fællesarealer spiller en væsentlig rolle i at understøtte sociale relationer. Indsigt i, hvordan beboere faktisk bruger deres omgivelser – eller undgår dem – bør derfor være et vigtigt afsæt for både planlægning og arkitektoniske beslutninger. Erfaringer fra eksisterende boligafdelinger kan vise, hvilke greb der styrker naboskabet, og hvilke der utilsigtet modvirker det.

At bygge nyt i den almene sektor er imidlertid en kompleks disciplin. Ikke mindst fordi projekterne er underlagt et fast rammebeløb, en række særregler og særlige krav til proces, økonomi og beboerdemokrati. Det kan gøre det vanskeligt for både private bygherrer, rådgivere og kommuner at engagere sig i almene byggerier – også selvom ønsket om at bygge blandede byer er stort.

Siden 2015 har kommunerne haft mulighed for at stille krav om, at 25 % af boligerne i nye lokalplaner skal være almene. Men på trods af dette potentiale viser tallene – fx fra Københavns Kommune – at kun en brøkdel er blevet realiseret. Det skyldes ikke mindst, at mange oplever det som for kompliceret at navigere i lovgivning, støttebekendtgørelser og almene rammer.

Derfor har vi samlet denne guide. Ikke som endnu en teknisk gennemgang, men som et praksisnært overblik over de vigtigste greb, faldgruber og muligheder, man bør kende, når man bygger nyt alment. Uanset om man er rådgiver, kommune, boligorganisation eller privat aktør, er der her hjælp at hente.

Målet er ikke blot at sikre flere almene boliger – men bedre almene boliger. For når vi tænker socialt, funktionelt og bæredygtigt fra start, kan den almene bolig være med til at forme byer, hvor alle har mulighed for at bo godt – og bo sammen.

*Dette materiale kan indeholde tekst eller illustrationer udarbejdet med støtte fra kunstig intelligens. AI anvendes som et arbejdsredskab til at understøtte faglige processer, mens alle vurderinger, konklusioner og anbefalinger er kvalitetssikret og godkendt af **ERIK** (Arkitekter).*





Sebastian 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



Benedicte Mygind
Sociolog
T: 30 73 32 99
@: bmy@erik.dk



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



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

Denne folder er udarbejdet af
Henrik Meden · Kathrine Juul Nielsen · Sebastian Soelberg
med bidrag fra landinspektør Jon Vestergaard Jacobsen.

Udgiver
ERIK(Arkitekter) og Poul Schmith

Udgave
Volumen 2 · 2025

© 2025 **ERIK**(Arkitekter) og Poul Schmith
Alle rettigheder forbeholdes.