

Administrationsgrundlag for reduktion af almene boliger

Dette administrationsgrundlag fastlægger Landsbyggefondens retningslinjer for behandling af sager om reduktion af almene boliger, dvs. nedrivning, salg og sammenlægning.

Administrationsgrundlaget gælder for alle ansøgninger om reduktion af almene boliger, uanset om der er tale om hel eller delvis nedrivning, salg eller boligsammenlægning, og uanset om projektet gennemføres som led i en helhedsplan, en parallelsamfundsindsats eller som en selvstændig foranstaltning.

Før Landsbyggefonden kan behandle sagen, skal ansøgningen være godkendt af boligorganisationens bestyrelse.

Landsbyggefonden træffer herefter beslutning om godkendelse af finansieringen af reduktionen, hvis der forelægger tungtvejende bystrategiske og/eller byggetekniske udfordringer, som gør det uhensigtsmæssigt at videreføre eksisterende bebyggelse.

Den endelige afgørelse om afhændelse, nedrivning eller sammenlægning træffes af kommunalbestyrelsen.

Søges der finansiering fra Landsbyggefonden, afgiver fonden indstilling om støtten, inden kommunalbestyrelsen træffer sin afgørelse. Søges der ikke finansiering, afgiver Landsbyggefonden ikke indstilling.

Kommunalbestyrelsen træffer ikke afgørelse om Landsbyggefondens finansiering.

Vurderingsgrundlag

Vurderingsgrundlaget for nedrivning, salg og sammenlægning baseres på en bystrategisk og/eller byggeteknisk vurdering.

Udgangspunktet er, at nedrivning og salg kun kan godkendes, når der foreligger tungtvejende byggetekniske og/eller bystrategiske udfordringer, som ikke gør det hensigtsmæssigt at videreføre den eksisterende bebyggelse i et langsigtet perspektiv.

Det undersøges derfor også, om der er mulighed for afhjælpning af afdelingens vanskeligheder ved anvendelse af almenboliglovens bestemmelser om særlig driftsstøtte (§ 91), kapitaltilførsel (§ 92 og § 97) samt øvrige relevante støtteordninger.

Udgangspunktet er, at sammenlægning kun kan godkendes, når hver bolig efter sammenlægning ikke overstiger 140 m², og når der foreligger bystrategiske udfordringer, som ikke gør det hensigtsmæssigt at videreføre den eksisterende boligsammensætning samt ligger i forlængelse af den demografiske udvikling.



Retsgrundlaget

Administrationsgrundlaget fastlægger Landsbyggefondens retningslinjer for behandling af sager om reduktion af almene boliger. Dette i henhold til lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026 med senere ændringer (herefter almenboligloven) § 27, stk. 1-3, § 28, stk. 1-6, § 28 a, stk. 1-2. Herudover ydes der fra Landsbyggefonden støtte i henhold til lov om almene boliger § 89, § 91, stk. 1-3, § 96, stk. 1-3. Sagsbehandlingen sker tillige i henhold til Landsbyggefondens regulativer på området, jf. almenboligloven § 95, stk. 1.

Dokumentation

Dokumentationsgrundlaget består af et fælles datagrundlag tilvejebragt af Landsbyggefonden samt supplerende dokumentation fremlagt af ansøger.

Landsbyggefonden tilvejebringer et fælles datagrundlag bestående af:

- Bystrategisk screeningsrapport.
- Økonomisk nøgletalsscreening (lejetab, underskud).
- Overordnet byggeteknisk status (hvis tilgængelig og relevant).

Den bystrategiske screeningsrapport omfatter data vedrørende markedsposition og konkurrenceevnedemografisk udvikling samt afstand til funktioner og services.

Screeningsrapporten anvendes som analytisk grundlag for den indledende vurdering.

Ansøgningen skal indeholde dokumentation, der understøtter anmodningen om nedrivning, salg og/eller sammenlægning.

Ved bystrategisk begrundelse skal ansøger fremlægge:

- Redegørelse for afdelingens markedsposition.
- Dokumentation for overvejede og afprøvede tilpasningstiltag.
- Kommunal stillingtagen til strukturtilpasning (kun ved nedrivning).
- Plan for alternativ anvendelse af arealet (kun ved nedrivning og salg).

Ved byggeteknisk begrundelse skal ansøger fremlægge (kun ved nedrivning og salg):

- Tilstandsrapport udført af uvildig rådgiver.
- Dokumentation for skader og usunde boligforhold.
- Overslag over evt. renoveringsudgifter.
- Vurdering af restlevetid.

Dokumentationen er afsæt for, at Landsbyggefonden kan efterprøve, om de opstillede bystrategiske og byggetekniske vurderingskriterier er opfyldt.



Vurderingskriterier

Vurdering af behov for reduktion tager udgangspunkt i bystrategisk vurdering og/eller byggetekniske udfordringer.

Bystrategiske vurderingskriterier

Reduktion kan bystrategisk begrundes, når det dokumenteres, at boligafdelingen ikke kan oprettholdes som en langsigtet bæredygtig del af kommunens boligstruktur. Her er tale om strukturelle og varige forhold.

Der er fire bystrategiske vurderingskriterier:

1. Markedsposition og konkurrenceevne.
2. Demografisk udvikling.
3. Adgang til funktioner og services.
4. Kommunal planstrategi og strategisk prioritering (kun ved nedrivning).

De bystrategiske kriterier vurderes samlet, idet der skal foreligge en samlet dokumentation for strukturel ubalance, der kan begrunde afvikling som almene boliger.

Vurderingen af de strukturelle forhold skal tage afsæt i Landsbyggefondens screeningsrapport og skal dermed være baseret på relevante prognoser eller andet dokumenteret datagrundlag.

Hvis boligafdelingen opfylder kriterierne i almenboliglovens § 61 a eller § 61 b, indgår dette som en selvstændig indikator for strukturel ubalance.

1. Markedsposition og konkurrenceevne

Reduktion kan bystrategisk begrundes, når følgende strukturelle forhold foreligger:

- Vedvarende og strukturel tomgang over en årrække.
- Betydeligt og gentaget lejetab, der ikke kan reduceres gennem almindelig huslejetilpasning eller renovering.
- Dokumenteret svækket markedsposition i forhold til sammenlignelige almene eller private boliger.
- Manglende tiltrækning af nye beboergrupper på trods af relevante tilpasningstiltag.

Ved salg og nedrivning skal det dokumenteres, at efterspørgselsproblemerne ikke realistisk kan afhjælpes gennem følgende tiltag inden for en langsigtet bæredygtig økonomi:

- Renovering.
- Ommærkning.
- Huslejenedsættelse.
- Sammenlægning i begrænset omfang.



2. Demografisk udvikling

Reduktion kan bystrategisk begrundes, når følgende strukturelle forhold foreligger:

- Husstandstilbagegang i kommunen eller det relevante lokalområde.
- Vækst i boligudbud ift. den forventede demografiske udvikling.
- Væsentlige ændringer i husstandssammensætning, der reducerer behovet for den pågældende boligtype.

3. Adgang til funktioner og services

Det indgår i den bystrategiske vurdering, om bolig- og byområdet er præget af funktionstømning eller strukturel svækkelse, herunder:

- Lukning eller væsentlig reduktion af offentlige servicefunktioner.
- Markant tilbagegang i dagligvarehandel eller erhverv.
- Svækket infrastruktur eller transportmæssig tilgængelighed.

4. Kommunal planstrategi og strategisk prioritering (kun ved nedrivning)

Ved nedrivning:

- Det er foreneligt med kommunens planstrategi og boligpolitik.
- Kommunen aktivt prioriterer strukturtilpasning i området.
- Der foreligger en plan for alternativ anvendelse af arealet.

Samlet bæredygtighedsvurdering

På baggrund af ovenstående foretages en samlet vurdering af, om boligafdelingen kan videreføres som:

- Økonomisk bæredygtig.
- Markedsmæssigt konkurrencedygtig.
- Socialt robust.
- Strategisk relevant.

Hvis afdelingen ikke vurderes som strukturel bæredygtig i et langsigtet perspektiv, kan reduktion anbefales ud fra en bystrategisk vurdering.

Byggetekniske vurderingskriterier

Ved salg og nedrivning kan reduktion byggeteknisk begrundes, når det dokumenteres, at boligafdelingen ikke kan videreføres på et teknisk og økonomisk forsvarligt grundlag, selv efter relevante udbedrings- og renoveringstiltag.

Der skal foreligge dokumentation for væsentlige og varige tekniske forhold.



Vurderingen omfatter bl.a. om:

- Der foreligger alvorlige og omfattende skader på bærende konstruktioner eller hovedkonstruktioner.
- Der er systemiske fugt-, indeklimate eller miljøproblemer, der kræver indgribende foranstaltninger.
- Bygningens restlevetid er væsentligt reduceret.
- Fortsat drift er teknisk og sikkerhedsmæssigt forsvarlig.
- Renoveringsomkostningerne står i rimeligt forhold til bygningens fremtidige anvendelighed.

En høj renoveringsudgift er ikke i sig selv tilstrækkelig begrundelse for nedrivning eller salg. Det afgørende er, om renovering realistisk kan sikre en teknisk og økonomisk bæredygtig videreførelse.

Vurderingsprocessen

De ovenfor beskrevne vurderingskriterier danner grundlag for Landsbyggefondens behandling af sager om reduktion.

Behandlingen tilrettelægges som en trinvis proces, hvor den bystrategiske vurdering udgør det første og styrende led. Den byggetekniske vurdering suppleres herefter, hvis ansøgningen begrundes heri.

Formålet med processen er at sikre, at reduktion af boligkapacitet alene fremmes i sager, hvor der foreligger dokumenteret strukturel ubalance og/eller væsentlige byggetekniske forhold, og hvor mindre indgribende løsninger er vurderet utilstrækkelige.

Indledende dialog og screening

Landsbyggefonden foretager en indledende dialog og bystrategisk screening med boligorganisation og kommune med henblik på at afklare, om reduktion af boligkapaciteten kan komme i betragtning.

Den bystrategiske screening foretages i alle nyoprettede renoveringsstøttesager og udgør det første led i behandlingen, der danner den strukturelle ramme for den videre vurdering, herunder også den byggetekniske screening, hvis den er relevant i den konkrete sag.

Den bystrategiske screening og evt. den byggetekniske screening er ikke en afgørelse om støtte eller godkendelse af reduktion i antallet af almene boliger men derimod en systematisk afsøgning af, om reduktion af antallet af almene boliger kan komme på tale.

Ansøgningen



Hvis nedrivning, salg og/eller boligsammenlægninger kan komme i betragtning, indgives udfyldt ansøgningsskema via driftsstøtteportalen med relevant dokumentation.

Hvis nedrivning eller salg, helt eller delvist, begrundes med byggetekniske forhold, kan Landsbyggefonden beslutte at gennemføre en byggeteknisk besigtigelse som led i den samlede vurdering.

Den byggetekniske vurdering kan selvstændigt begrunde nedrivning og salg, men vurderes altid i sammenhæng med den bystrategiske kontekst.

Dokumentationen tilpasses de lokale konkrete forhold inden for det nationale regelsæt.

Samlet vurdering og proportionalitet

På baggrund af den bystrategiske screening, den eventuelle byggeteknisk screening samt ansøgningen foretager Landsbyggefonden en samlet vurdering af, om de dokumenterede forhold udgør en strukturel ubalance eller væsentlig teknisk begrænsning, der kan begrunde reduktion. Samtidig vurderes det om mindre indgribende løsninger realistisk kan afhjælpe udfordringerne, herunder om omfanget af evt. boligreduktioner står i rimeligt forhold til de konstaterede forhold.

Nedrivning og salg anses som den mest indgribende reduktionsform og forudsætter, at mindre indgribende tiltag er vurderet utilstrækkelige.

Indstilling

Landsbyggefonden afgiver på grundlag af den samlede vurdering indstilling om støtte til reduktionen.

Indstillingen angiver, hvilken reduktionsform der søges finansieret, det vurderede støttebehov og de forudsætninger, støtten hviler på.

Indstillingen vedrører alene Landsbyggefondens finansiering.

Kommunal afgørelse

Landsbyggefondens indstilling om støtte er en forudsætning for kommunalbestyrelsens behandling af sagen. Fondens endelige godkendelse af finansieringen meddeles, når kommunalbestyrelsens afgørelse foreligger.

Reduktion kan først gennemføres, når kommunalbestyrelsen har truffet endelig afgørelse i henhold til gældende lovgivning.

Administrationsgrundlaget træder i kraft med virkning fra 23. september 2026.