



LANDSBYGGEFONDEN

Bystrategisk prækvalifikation og fællesarealmidler

Bystrategisk blik på Landsbyggefondens renoveringsstøtte

20-01-2026

Hvad er baggrunden for webinarret?

- Ny proces med styrkelse af bystrategisk blik
- Fremhæve de bystrategiske muligheder i fællesarealmidlerne

**Ny webinarrrække:
Kvalitetstjek af hele renoveringsstøtteprocessen**

Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti



Lan

Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre, Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten

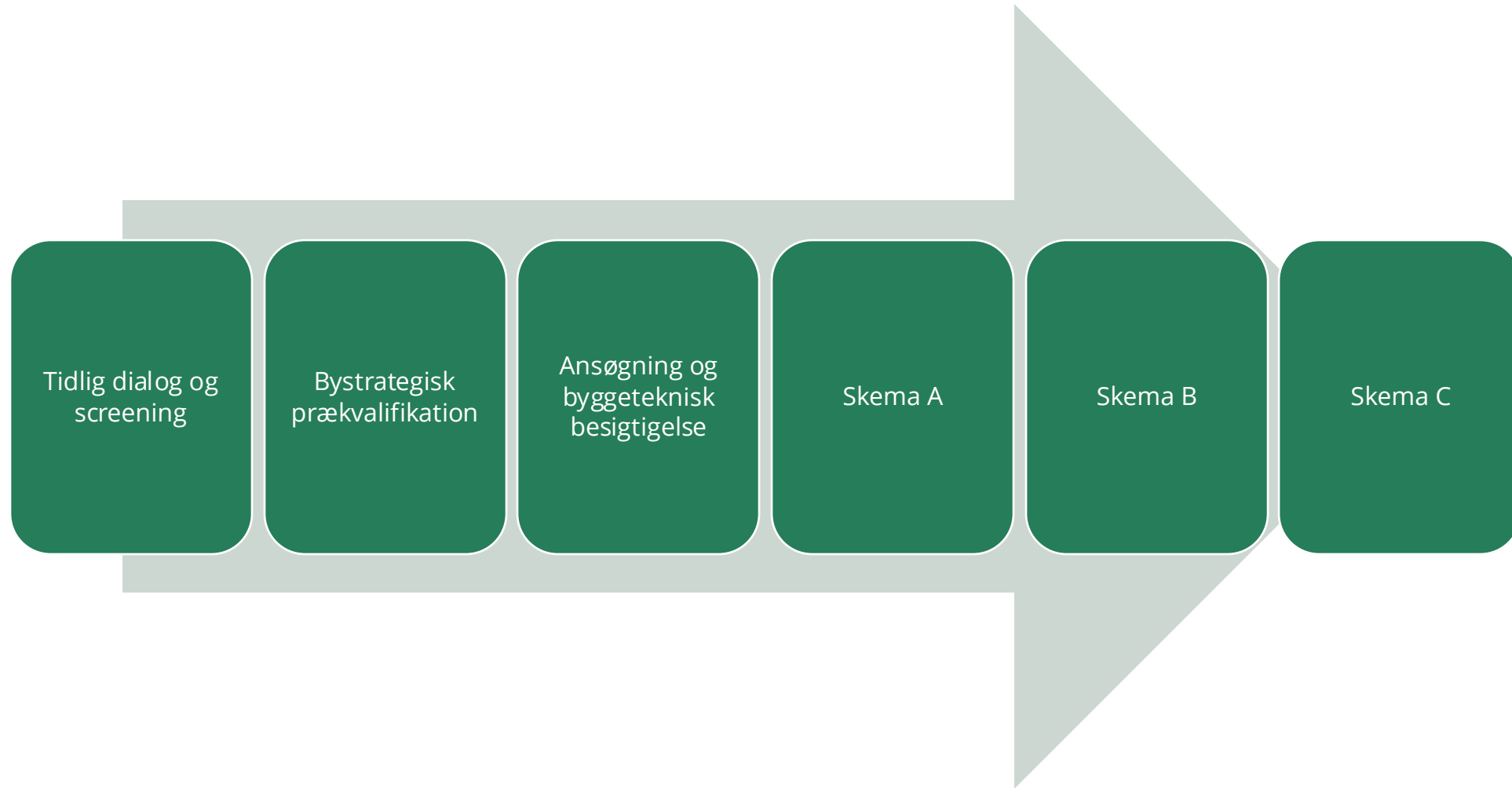
om:

Styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger

af 17. december 2025

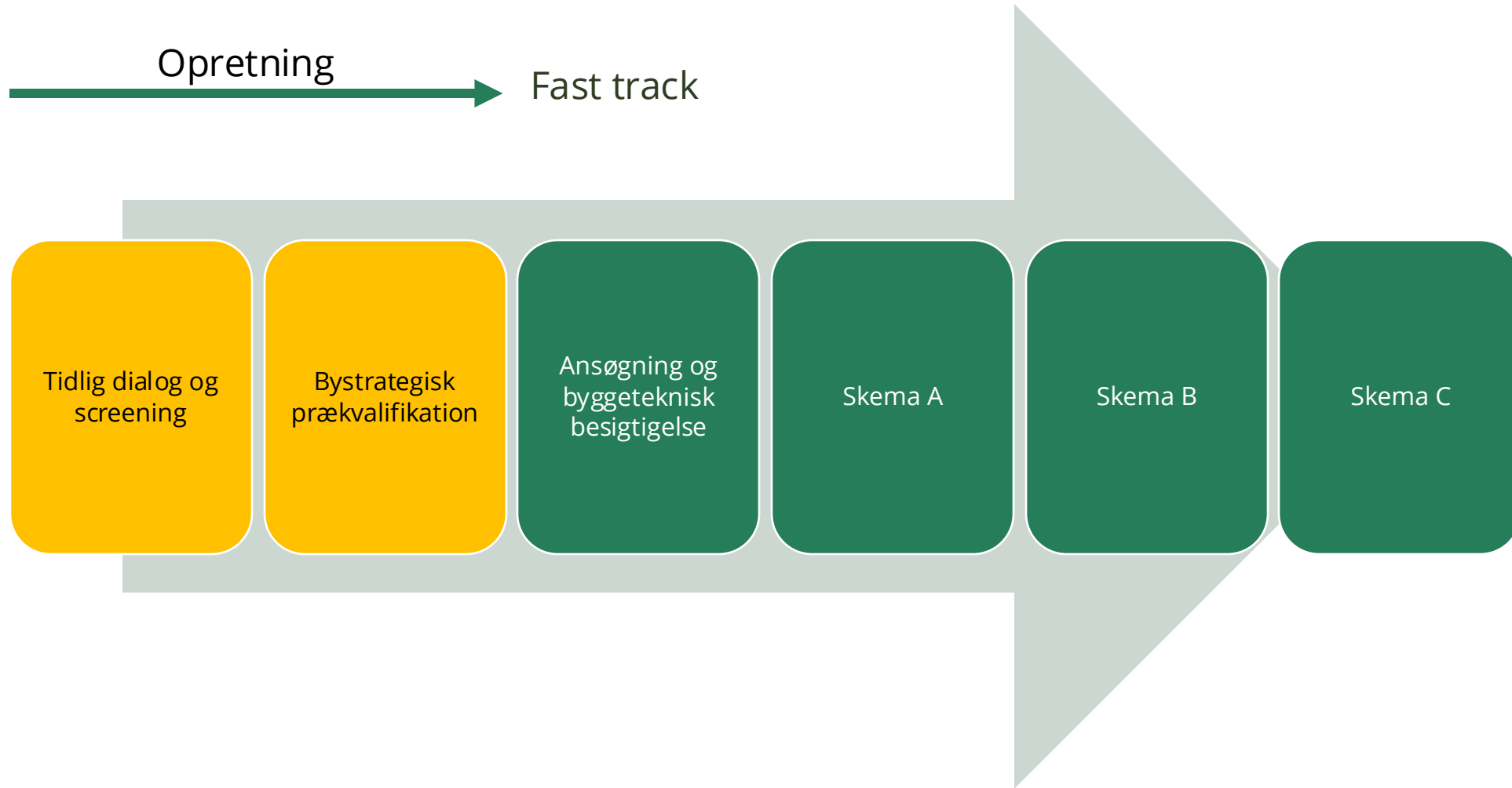


Proces for renoveringsstøttesager



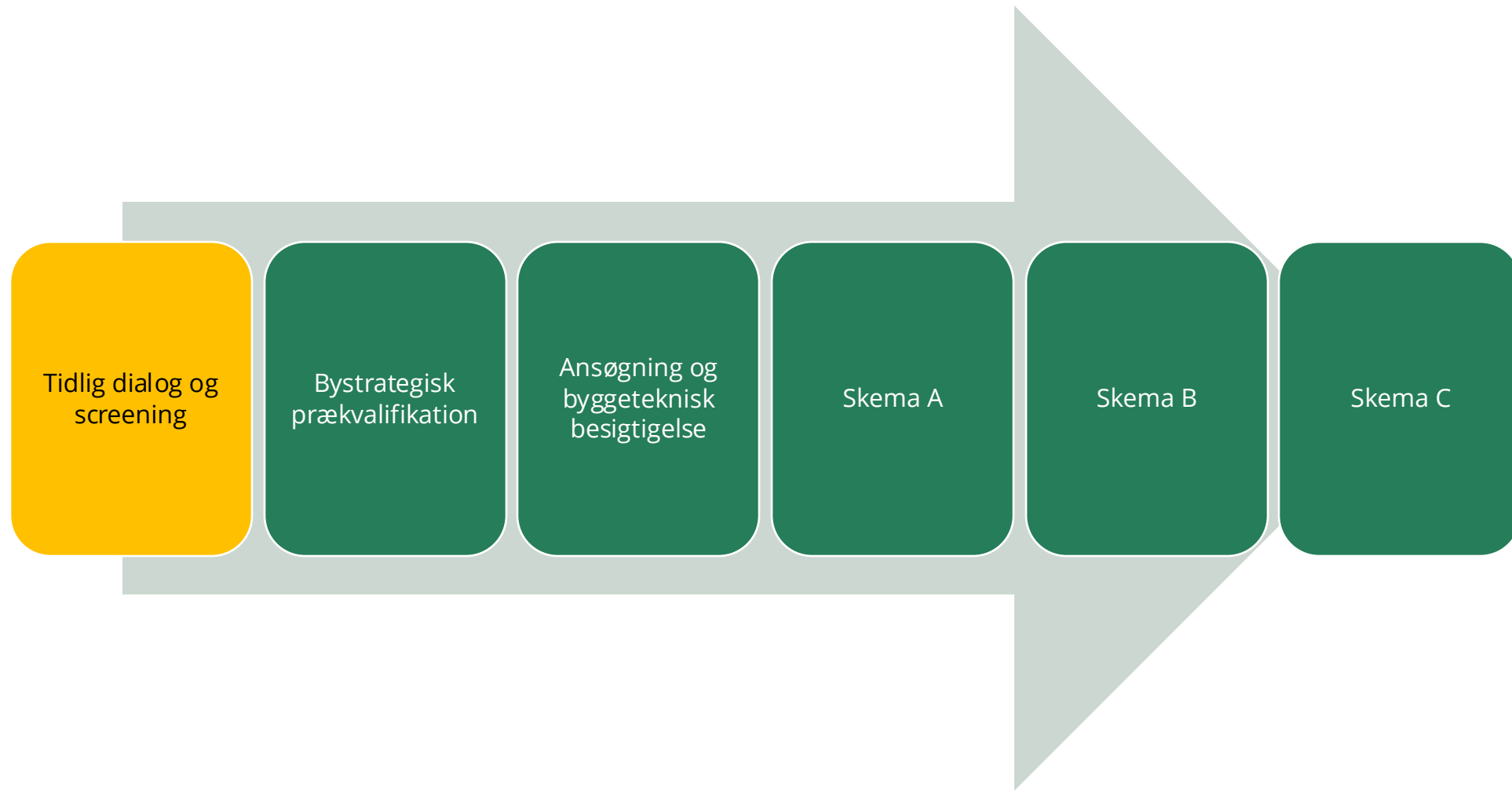


Proces for renoveringsstøttesager





Proces for renoveringsstøttesager



Hvad er baggrunden for screeningen?

ANSØGNING

§ 4. Det er en forudsætning for støtte, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og det pågældende boligområde med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer.

REGULATIV OM STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN TIL OPRETNING, UDBEDRING, VEDLIGEHOLDELSE, FORBEDRING, OMBYGNING, SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER OG FÆLLESAREALER I ALMENT BYGGERI SAMT INFRASTRUKTURÆNDRINGER I UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

I medfør af lov om almene boliger m.v., § 95, stk. 1, har bestyrelsen for Landsbyggefonden med godkendelse fra social- og boligministeren fastsat følgende regler om støtte efter lovens § 91, 91 b, 92 b og 92 c.

KAPITEL 1 – RENOVERINGSSTØTTE

§ 1. Landsbyggefonden kan i perioden 2021–2026 af midler fra landsdispositions-fonden give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af ydelsesstøtte og regaranti ved optagelse af lån til finansiering af opretning, udbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder, forbedring af fællesarealer samt energi og klimamæssige forbedringer. Støtte kan kun ydes til ekstraordinære arbejder.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan ved tilsagn om støtte til energiinvesteringer ved renoveringsprojekter i almene boligorganisationers byggeri, jf. stk. 1, stille en grøn garanti til dækning af en eventuel ikke-realiseret del af den forventede energibesparelse.

Stk. 3. Landsbyggefonden skal betinge sin støtte af, at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved et alment nybyggeri eller renovering skal være lærlinge i praktik.

Stk. 4. Reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution, en kommune eller en region, almene selvejende ungdomsboliger ejet af en selvejende almen ungdomsboliginstitution, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 1. juli 2005, samt friplejeboliger. Regulativet finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger.

§ 2. Landsbyggefonden yder ikke støtte til afdelinger, som ikke er i økonomisk balance ved deres etablering som almene afdelinger, herunder har væsentlige udkækkede byggetekniske behov. Fonden kan dog yde støtte, hvis en afdeling efterfølgende er kommet i økonomisk balance, eller hvis væsentlige byggetekniske behov, der er konstateret ved etableringen, er dækket.

Stk. 2. Er der tale om oprindelige byggeskader i afdelinger, som er omfattet af Byggeskadefonden, kan der ikke ydes støtte efter § 1, stk. 1 til sådanne arbejder. Boligorganisationen skal anmelde forholdet til fonden efter de derom gældende regler.

Stk. 3. Anlægsudgifterne til de arbejder, der er nævnt i § 1, stk. 1, skal udgøre mindst 10 procent af bygningsværdien. Ved arbejder, som kun omfatter en del af en afdeling, beregnes bygningsværdien forholdsmæssigt.

Stk. 4. Betingelsen i stk. 3 kan dog fraviges, hvis der til byggeriet tidligere er bevilget særlig driftsstøtte, driftssikring, tilskud til en social og forebyggende indsats, tilskud til en boligsocial indsats eller tilladt omprioritering.



Hvad består en screening af?

Kvantitativ screeningsrapport

- Formål: Fælles datadrevet ståsted før "holdning"
- Laves af Landsbyggefonden og kommer i *Datavarehuset*
- Boligorganisation og kommune gennemgår rapporten

Består af trafiklys

- Historisk udvikling
- Nuværende markeds- og områdeforhold
- Fremtidssigtede indikatorer

Forventes klar sommeren 2026



Mockup

Bystrategisk Screeningsrapport

19. januar 2026

LBF-nr.:

Kommune:

Boligorganisation:

By:

Samlet bystrategisk screening – overblik

Status på centrale indikatorer for lokalområdets udvikling

Demografi	
👤 Befolkningsudvikling	🔴
👤 Unge husstande	🔴
👤 Ældre husstande	🟢

Boligmarked	
🏠 Tomme almene boliger	🔴
🕒 Ejerboligpriser og liggetider	🟡
🏗️ Planlagt nybyggeri	🔴

Boligbehov (Mismatch mellem udbud og beregnet behov)	
👤 Ungdomsboliger	🔴
👤 Familieboliger	🟡
👤 Tilpassede boliger til ældre	🔴

Rammer og omgivelser	
🏢 Arbejdspladser	🟡
🚶 Nærhed og transport	🟡

Trafiklys fortolkning

🟢 Robust situation/understøttet udvikling 🟡 Opmærksomhedspunkt 🔴 Beregnet strukturelt mismatch mellem udbud, behov og boliger

Samlet strategisk vurdering

Den bystrategiske screening viser et strukturelt mismatch mellem den planlagte boligudbygning i Skive Kommune og den demografiske og markedsmæssige udvikling.

Screeningens indikatorer peger på et fald i det samlede antal husstande og et markant fald i unge husstande, samtidig med at antallet af ældre husstande stiger betydeligt. Efterspørgslen vurderes derfor i høj grad at være drevet af intern omrokering frem for nettotilflytning.

På den baggrund identificerer screeningen et mismatch mellem omfanget og den geografiske spredning af planlagt boligudbygning og den forventede efterspørgsel. Flere samtidige boligudlæg – både i Skive by og i mindre lokalsamfund – indebærer en risiko for intern konkurrence mellem boligområder i en situation med faldende befolkningstal.

Der identificeres endvidere et mismatch mellem boligtyper og beregnet boligbehov. Screeningen peger på behov for flere familieegnede boliger og tilpassede boliger til ældre, mens en væsentlig del af den planlagte udbygning ikke entydigt er målrettet disse behov.

Samlet set peger screeningen på behovet for strategisk prioritering af boligtyper, størrelser og geografisk placering i den videre dialog og prækvalifikation, frem for en bred, volumenbaseret boligudbygning.

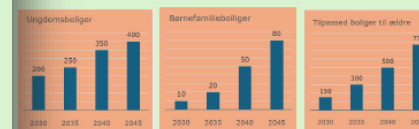
Centrale forhold identificeret i screeningen

- Fald i det samlede antal husstande og et markant fald i unge husstande, samtidig med en tydelig stigning i ældre husstande.
- Forventet efterspørgsel præget af intern flytning frem for nettotilflytning til kommunen.
- Planlagt boligudbygning med betydelig volumen og geografisk spredning på tværs af Skive by og mindre lokalsamfund.
- Indikation af mismatch mellem planlagte boligtyper og beregnet behov, særligt i forhold til familieegnede boliger og tilpassede boliger til ældre.
- Risiko for intern konkurrence mellem boligområder i en situation med faldende befolkningstal.

Beregningsteknisk boligbehov

Behov for ungdomsboliger, børnefamilieboliger og tilpassede boliger til ældre

- Beregningsteknisk behov for flere ungdomsboliger.
- Beregningsteknisk behov for lidt flere børnefamilieboliger.
- Beregningsteknisk behov for mange flere tilpassede boliger til ældre.



Trafiklyset afspejler graden af mismatch mellem eksisterende udbud og beregnet behov – ikke behovets størrelse isoleret set.

Muligheder og risikofaktorer

Det skal understreges, at de lokale muligheder og risici skal vurderes konkret med lokalkendskab. Her opgøres indikatorer, der kan fungere som baggrundsinformation for disse lokale, konkrete vurderinger.

- Boligmarkedspress (tomme boliger/ejerboligpriser og liggetider)
- Planlagt nybyggeri og befolkningsudvikling, netto
- Erhvervsudvikling (arbejdspladser i kommunen)
- Nærhed (dagligvarer, transportmuligheder)

Figurer med indikatorer, der peger op og ned omkring boligmarkedspress. Søjlediagram med planlagt nybyggeri og befolkning. Udviklingen i arbejdspladser i kommunen de seneste 10 år. Ved ikke helt hvordan det med dagligvarer skal præsenteres og transportmuligheder.

Kommunale strategier og planmæssige spor

Nedenstående sammenfatning giver et strategisk overblik over Skive Kommunes overordnede plan- og udviklingsretning samt udvalgte lokalplansspor, der er relevante for fortolkningen af den bystrategiske screening. Sammenfatningen er baseret på en AI-understøttet gennemgang af gældende kommuneplan, plan- og udviklingsstrategi samt offentligt tilgængelige projektskildringer.

Overordnet planretning:

- Fastholdelse af bystruktur med udbygning i forlængelse af eksisterende byzone, primært i områder med dokumenteret efterspørgsel.
- Tydelig kobling mellem byudvikling, grøn omstilling og styrkelse af lokalsamfund.
- Planmæssige hensyn til landskab og kyst som styrende ramme for udbygning.

Udvalgte by- og boligudviklingsspor:

Hvad vil screening bestå af?

Bystrategisk screeningsskema

- Udfyldes af boligorganisation sammen med kommune med afsæt i screeningsrapport og kommunale strategier

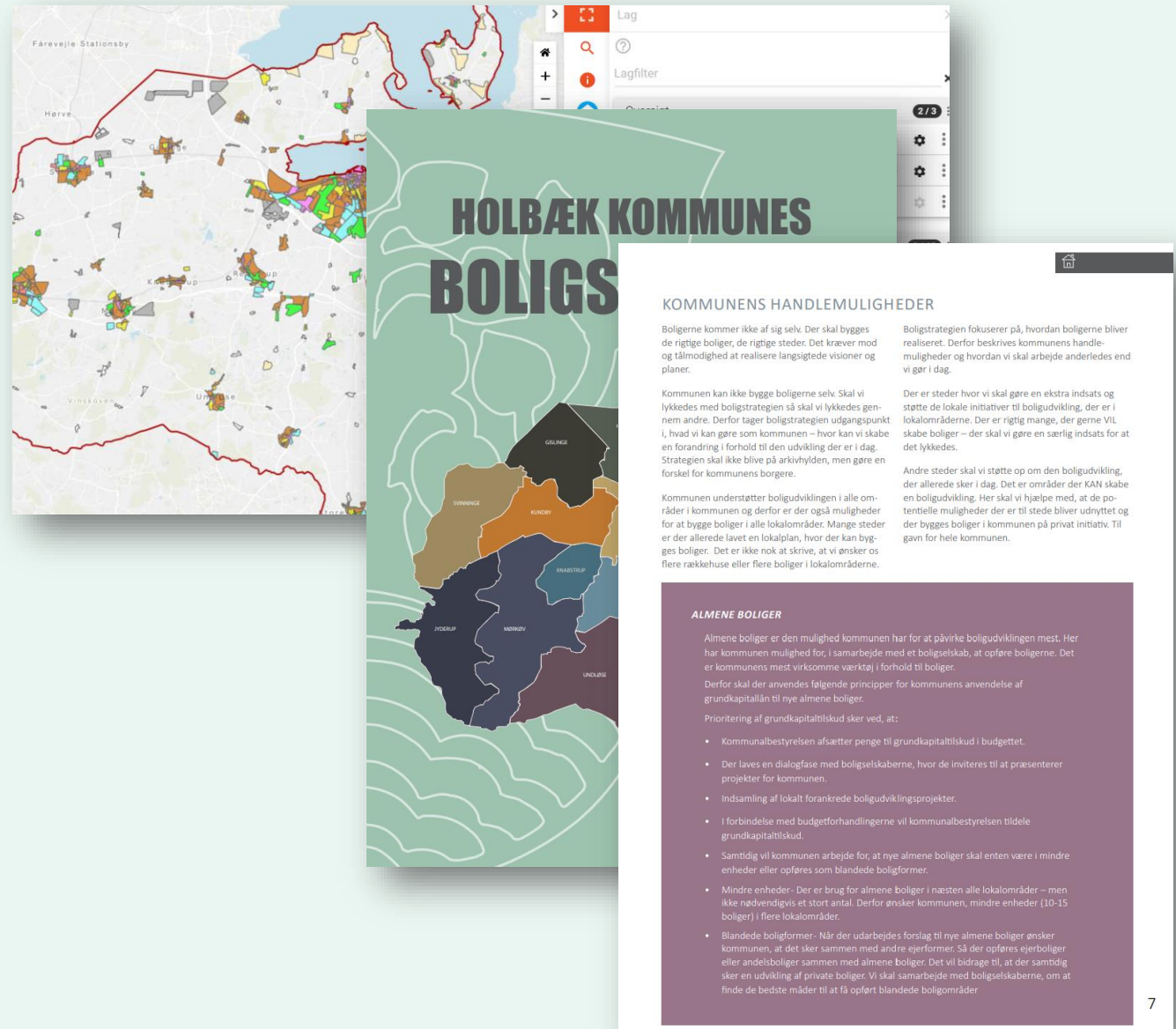
Skabe fælles forståelse af:

- hvad der er strukturelle forhold
- hvad der er lokale forhold
- hvad der er midlertidigt vs. langsigtet

LBF: Identifikation af mismatch
mellem rapport, eksisterende strategier
og ønsker til LBF støtte

20. januar 2026

Kommuneplan



Spørgsmålstematikker i det Bystrategisk screeningsskema

A. Afdelingens markeds- og konkurrencesituation

- Formål: Afklare afdelingens position på det lokale boligmarked.

B. Kommunalplan og bosætningsstrategisk kontekst

- Formål: Afklare kommunal prioritering og strategisk alignment

C. Fremtidigt pres og konkurrence

- Formål: Afklare forventet udvikling uden indsats.

D. Strategisk løsningsretning

- Formål: Strategisk stillingtagen før projektudvikling.

Bystrategisk screeningsskema

(Udfyldelse af boligorganisation i samarbejde med kommune)

Afdelingsnavn:
Boligorganisation:
Kommune:
Antal boliger:
Opførelsesår/hovedombygninger:
Kontaktperson boligorganisation:
Kontaktperson kommune:

A. Afdelingens markeds- og konkurrencesituation

Formål: Afklare afdelingens position på det lokale boligmarked.

A1. Overordnet markedsposition (afkrydsning – obligatorisk)

Hvordan vurderes afdelingens nuværende position på det lokale boligmarked?

- ☐ Konkurrencedygtig
- ☐ Marginalt konkurrencedygtig
- ☐ Ikke konkurrencedygtig

A2. Primære konkurrencemæssige udfordringer (afkrydsning – max 2)

- ☐ Husleje ift. kvalitet
- ☐ Boligtypologi (størrelser/planløsninger)
- ☐ Målrupemismatch (demografiske forandring)
- ☐ Områdeomdømme
- ☐ Bymæssig tilgængelighed og infrastruktur (adgang til transport, byfunktioner og hverdagsliv – ikke bygningsforhold)
- ☐ Andet strukturelt forhold

A3. Kort begrundelse (fritekst – max 7 linjer)

Begrund valg i A1–A2. Kun fakta og vurdering.

B. Kommunalplan og bosætningsstrategisk kontekst

Formål: Afklare kommunal prioritering og strategisk alignment.

B1. Kommunal prioritet for området (afkrydsning)

- ☐ Høj prioritet
- ☐ Middel prioritet
- ☐ Lav prioritet

B2. Planmæssig status for området (afkrydsning)

- ☐ Udviklingsområde
- ☐ Konsolideringsområde





Rollefordeling under bystrategisk screening og prækvalifikation

Boligorganisation:

- Formel ansøger og støttemodtager
- Udfylder det bystrategiske screeningsskema.
- Formulerer egen problemforståelse og begrundelse for relevans.

Kommune:

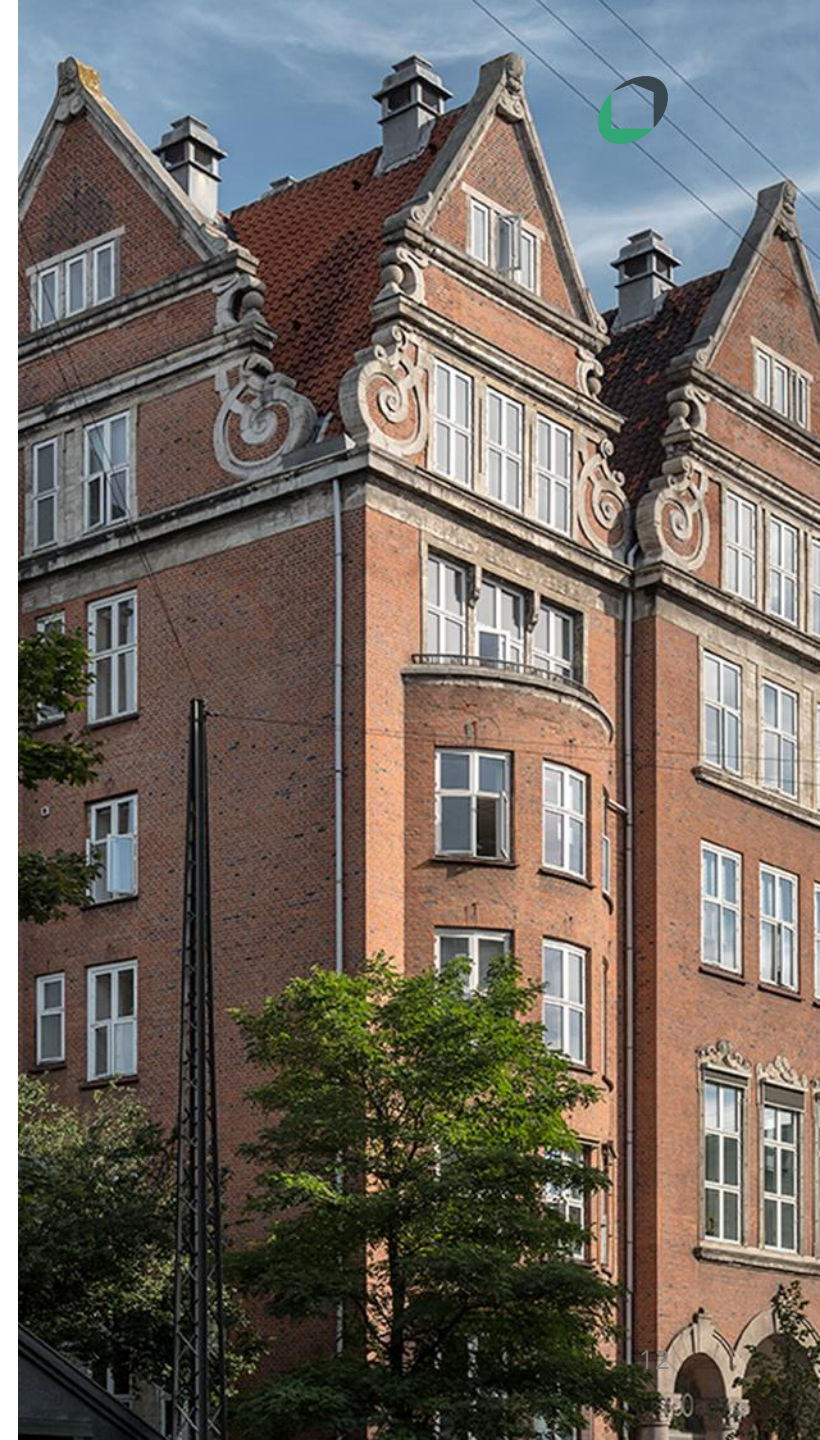
- Leverer strategisk kontekst: kommunale planer, strategier, prioriteringer, kendte udfordringer og indsatser fx udbygningsplaner
- Kvalificerer fortolkningen af data





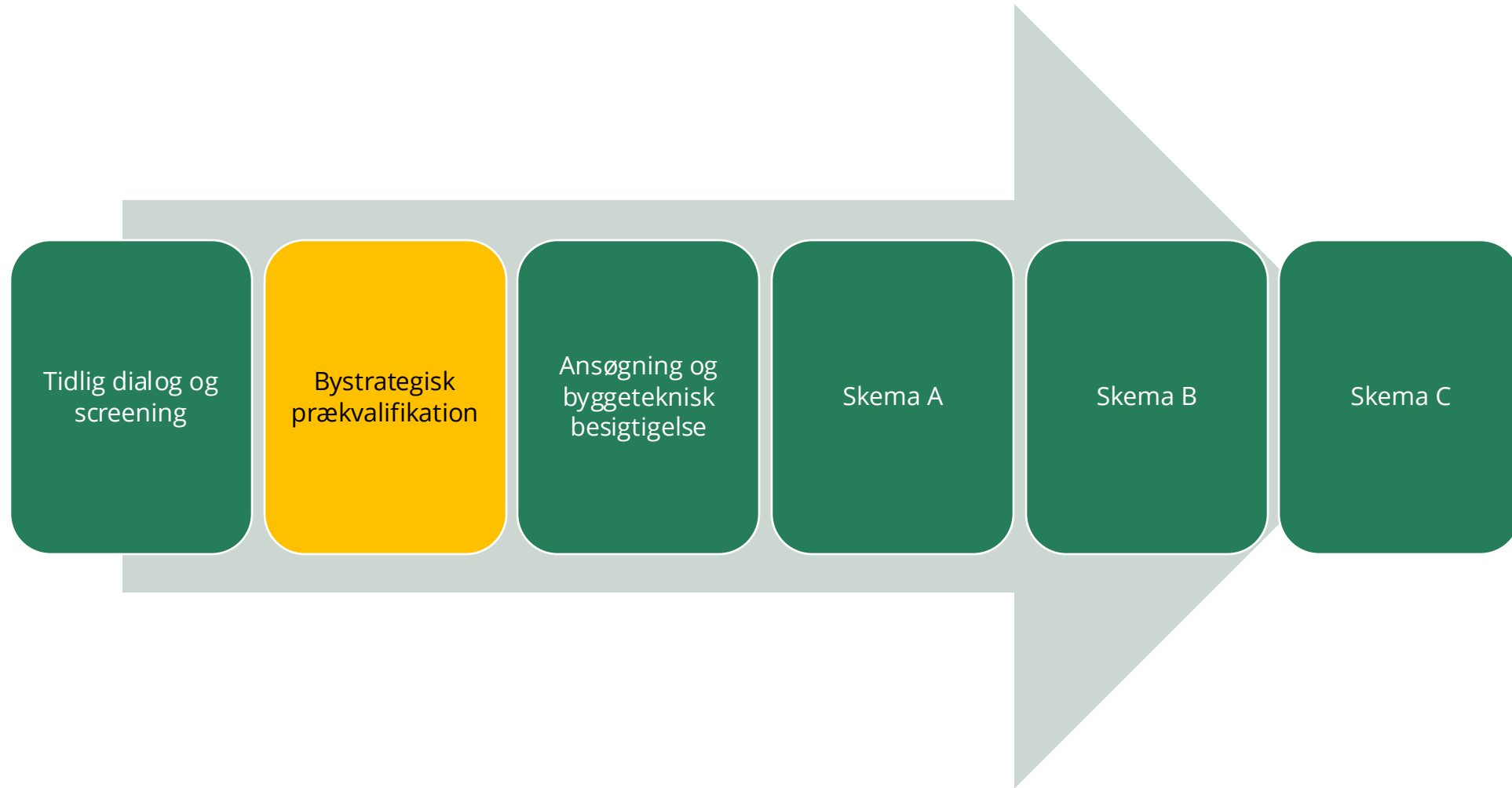
Foreløbig intern vurdering i LBF

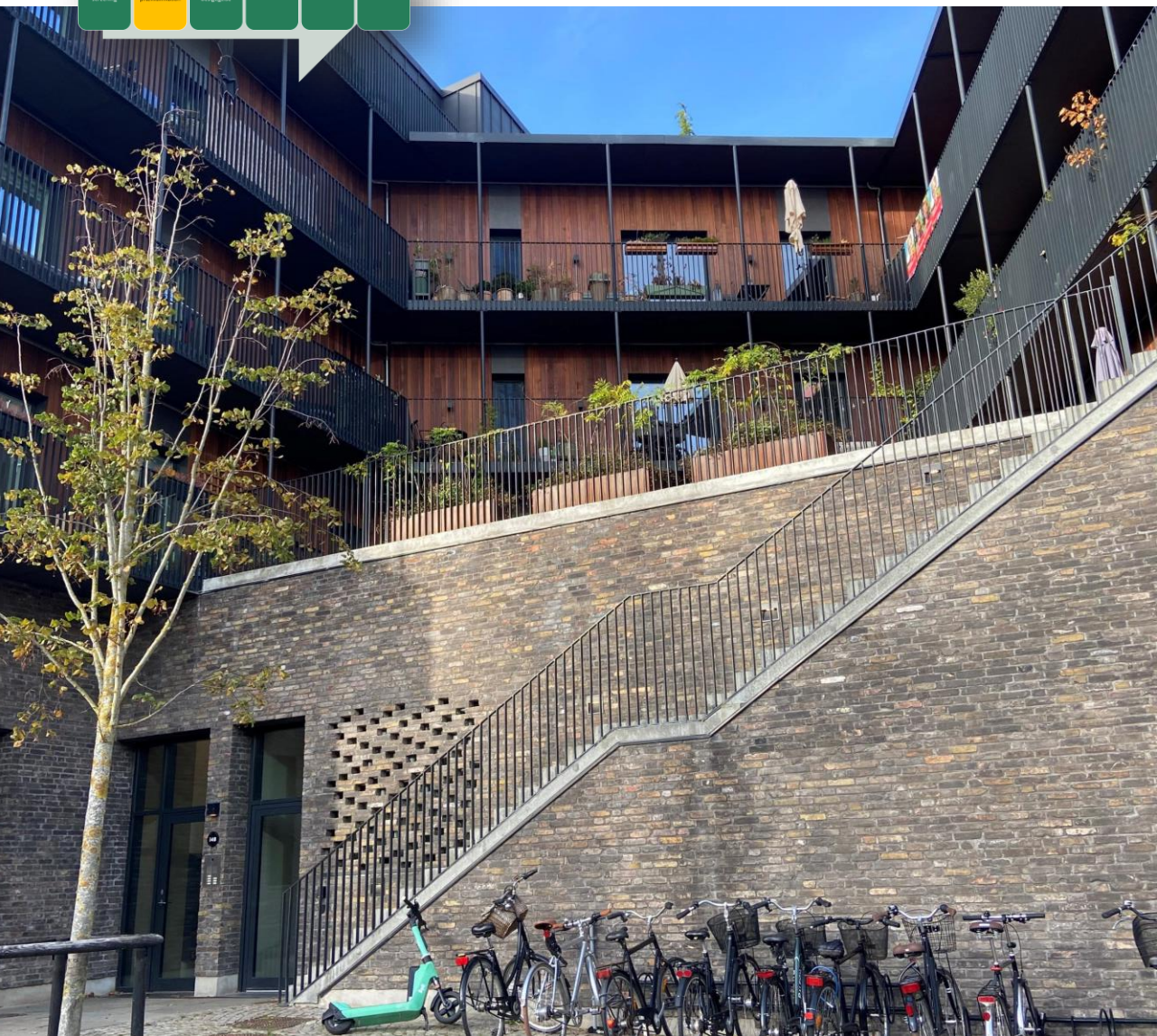
- At afgøre sagstypen – på baggrund af den screeningsrapport og det bystrategiske screeningsskema.
- Hvad vurderer LBF at støttesagen skal indeholde?
 - Opretning
 - Tilgængelighed
 - Sammenlægning
 - Fællesarealer
- Evt. bystrategisk besigtigelse, hvis relevant med vurdering af fællesareal
- Landsbyggefonden udarbejder et bystrategisk vurderingsnotat





Proces for renoveringsstøttesager





Hvad er formålet med bystrategisk prækvælv?

- Indkredse et områdes og afdelingens udfordringer og potentialer yderligere.
- Være mere skarpe på, hvorfor man ønsker at gennemføre indsatserne.
- Sikre at indsatserne sættes ind i en lokal, kommunal og evt. national kontekst.
- Fremtidssikring af områderne
- Landsbyggefonden som sparringspartner og samarbejdspart.



Proces for bystrategisk prækval.

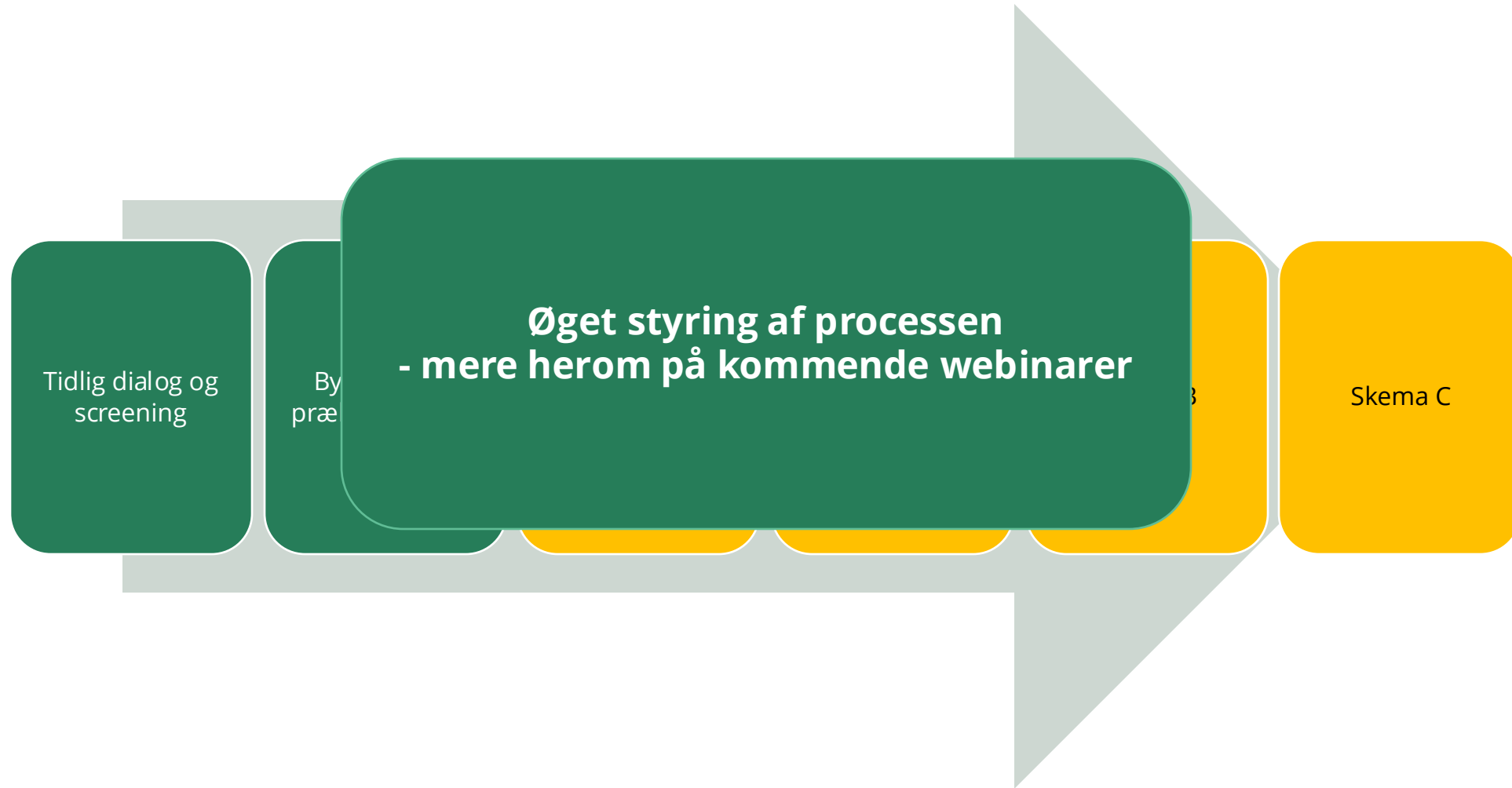
- Nedsættes en **sagsbehandlergruppe** i Landsbyggefonden
 - Bystrateg
 - Byggetekniker
 - Økonom
- **Dialogmøde** med udgangspunkt:
 - Kvantitativ screeningsrapport
 - Bystrategiske screeningskema
 - Økonomisk screening
 - Byggeteknisk screening
 - Evt. bystrategisk besigtigelse

Resultat: Vurdering af den strategiske retning for afdelingen.

Skriftlig opsamling af aftaler for næste skridt, og **prækvalificeret** til at gå i gang med en renoveringssag og helhedsplan med overordnet retning.

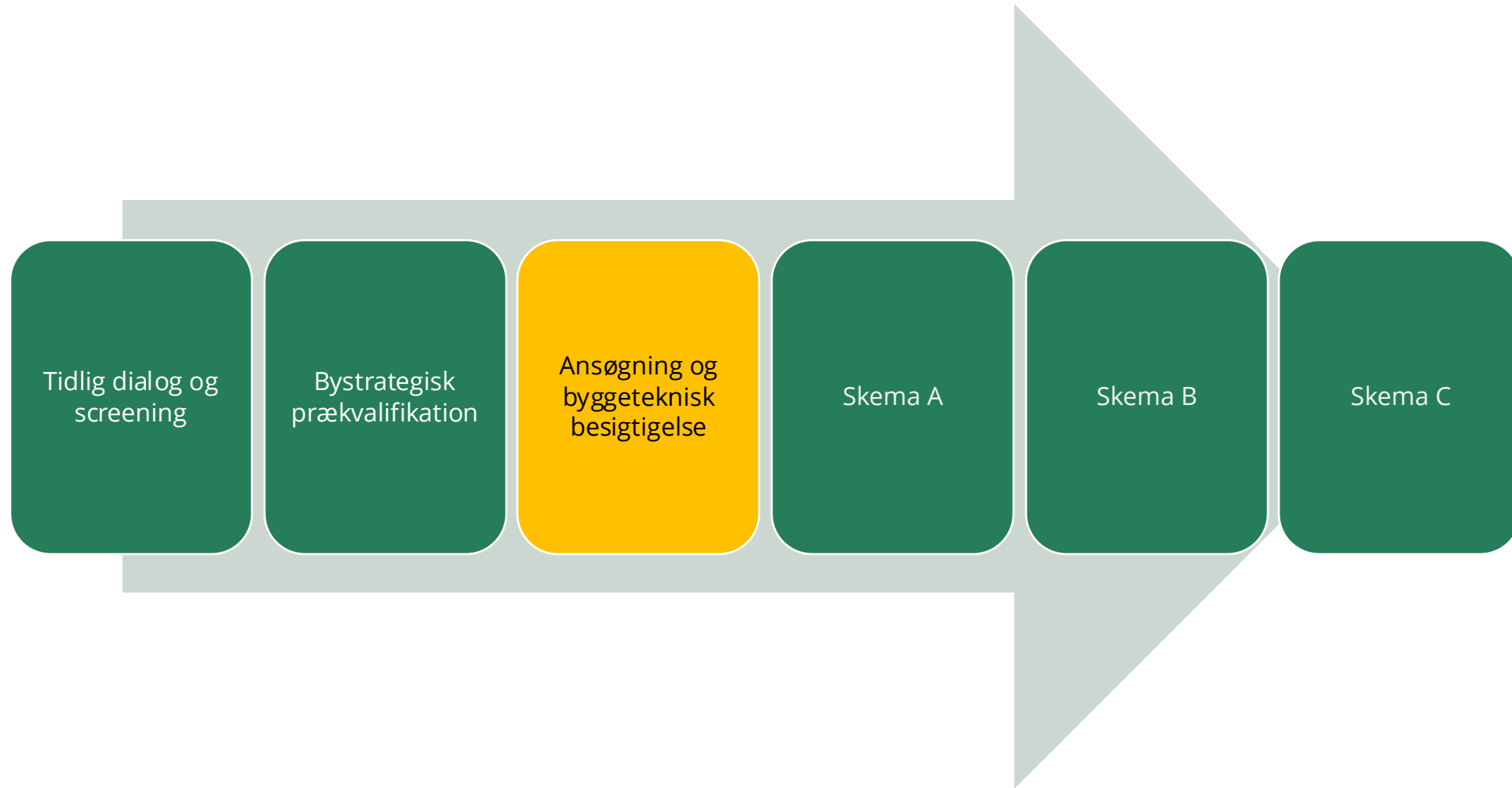


Proces for renoveringsstøttesager





Proces for renoveringsstøttesager





Hvornår kommer Fællesarealmidlerne i spil?

Fællesarealsmidler kan søges til etablering eller forbedring af fællesarealer i almene boligområder.

Midlerne skal styrke beboernes trivsel og understøtte fællesskab, aktivitet og tryghed samt have et kriminalitetsforebyggende sigte.

Kategorien *fællesarealmidler* dækker både over **udearealer** som lege- og opholdsarealer og **fællesfaciliteter** som beboerhuse, kvartershuse eller andre typer af fysiske mødesteder.

Der ydes kun støtte til ekstraordinære arbejder.



Hvad er formålet med fællesarealmidlerne?

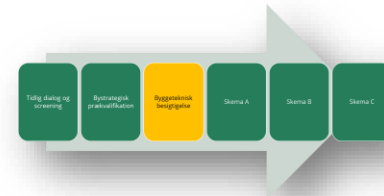
- Fokus på, hvilket problem eller udfordring, som tiltagene er et svar på
- Helhedsorienterede løsninger, der også forholder sig til omgivelserne
- Fokus på behovet og mindre fokus på automatik i tildelingen



Tildelingsprincipper – udearealer

Overordnet: Projektet bidrager til at løse et væsentligt **problem** i området

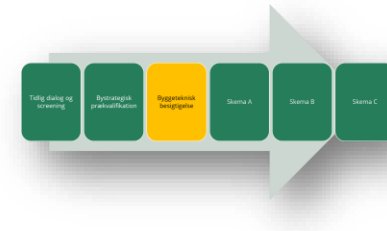
- Projektet bidrager til **øget tryghed**
- Projektet bidrager til mere **trivsel**, mere **fællesskab** og flere **sociale aktiviteter** i området
- Projektet bidrager til en **øget funktionalitet** af udearealet
- Projektet bidrager til en **højere kvalitet** af udearealet
- Projektet bidrager til, at der sker en **bedre intern eller ekstern sammenbinding** af udearealerne
- Projektet bidrager til **mere variation og højere kvalitet i kantzonerne**



Tildelingsprincipper – fællesfaciliteter

1. **Støtten fastsættes efter behov.** Der ydes støtte til det antal m² fællesfaciliteter, som Landsbyggefonden vurderer, at der er behov for på baggrund af projektaterialet.
2. **Støtten fastsættes efter funktion.** Der ydes støtte efter den funktion, der ønskes, og dette ønske skal tage udgangspunkt i, hvad der er behov for i området.
3. **Støtten fastsættes ud fra typen af projektet** og dermed hvorvidt der er tale om nye faciliteter på ubebygget areal eller renovering/transformation af eksisterende byggeri.

Krav og forudsætninger – fællesarealmidler



1. Ansøgningsmaterialet skal indgå i en helhedsplan for området som led i Skema A-ansøgningen
2. Ansøgningsmaterialet skal tydeligt redegøre for, hvilket eller hvilke problemer, de foreslåede indsatser skal adressere
3. Ansøgningsmaterialet skal beskrive, hvilket behov der er for fællesfaciliteter og dokumentere dette behov – eksempelvis i form af materiale fra beboerdialog, referater fra afdelingsmøder mv
4. Ansøgningsmaterialet skal være udformet som et landskabsprojekt, skitseprojekt eller lignende
5. Ansøgningsmaterialet skal indeholde en oversigt over de arealer, der ønskes støtte til samt et økonomisk overslag over projektets enkeltelementer
6. Anlægsudgiften for den samlede renoveringsstøttesag skal udgøre mindst 10% af afdelingens bygningsværdi



Hvad gælder nu?

1. Nye sager følger ny proces i light-version frem til sommer 2026, hvor screeningsrapport forventes klar.
2. Herefter følger alle nye sager den nye proces.
3. I eksisterende sager vurderes de afsatte fællesarealmidler ud fra, hvor fremskreden sagen er